

FACULTÉ DE DROIT DE CAEN

DU

BAIL A FERME

En Droit Romain et en Droit Français

THÈSE POUR LE DOCTORAT

SOUTENUE

DEVANT LA FACULTÉ DE DROIT DE CAEN

Le Vendredi 5 Juillet 1895

A 3 heures 1/2 du soir

PAR

Jules LENOËL

SAINT-LO

IMPRIMERIE FELIX LE TUAL, RUE DES PRÉS, 5

M DCCC XCV

FACULTÉ DE DROIT DE CAEN

DU
BAIL A FERME

En Droit Romain et en Droit Français

THÈSE POUR LE DOCTORAT

SOUTENUE

DEVANT LA FACULTÉ DE DROIT DE CAEN

Le Vendredi 5 Juillet 1895

A 3 heures 1/2 du soir

PAR

Jules LENOËL

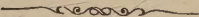
JUGE-SUPPLÉANT AU TRIBUNAL CIVIL DE SAINT-LO

SAINT-LO

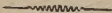
IMPRIMERIE FELIX LE TUAL, RUE DES PRÉS, 5

M DCCC XCV

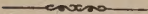
A LA MÉMOIRE DE MON ONCLE



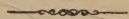
A MES PARENTS



A MES AMIS



JURY D'EXAMEN



MM.

GUILLOUARD, Professeur, Président de la Thèse.

LAISNÉ DES HAYES, Professeur.

BIVILLE, Agrégé.

BIBLIOGRAPHIE

INTRODUCTION. — ARISTOTE. — Politique. — Traduction de Barthélemy-Saint-Hilaire. — 2 vol., 1837.

CUQ. — Les Institutions juridiques des Romains. — 1 vol., 1891.

FUSTEL DE COULANGES. — La Cité antique. — 1 vol., 1893.

PLINE-LE-JEUNE. — Lettres. — Traduction de Sacy. — 2 vol. in-8°, 1832.

Jean-Baptiste SAY. — Cours d'économie politique. — 6 vol., 1840.

TROPLONG. — Droit civil expliqué. — 27 vol. in-8°, 1843-1872.

DROIT ROMAIN. — ACCARIAS. — Précis de Droit romain. — 2 vol., 1882.

CUQ. — Les Institutions juridiques des Romains. — 1 vol., 1891.

ESMEIN. — Mélanges d'histoire du Droit et de Critique. — 1 vol. in-8°, 1886.

FUSTEL DE COULANGES. — La Cité antique. — 1 vol., 1893.

GARSONNET. — Histoire des locations perpétuelles et des baux à longue durée. — 1 vol., 1879.

LABBÉ. — Etude sur quelques difficultés relatives à la perte de la chose due et à la confusion. — 1 vol., 1869-1870.

LABOULAYE. — Histoire du droit de propriété foncière en Occident. — 1 vol., 1839.

MACHELARD. — Des Interdits. — In-8°, 1864.

MAY. — Eléments de Droit romain. — 2 vol., 1889.

MAYNZ. — Cours de Droit romain. — 3 vol., 1870-1874.

MOLITOR. — Des Obligations. — 2 vol., 1874.

PERRENET (Thèse). — Le Colonat. — 1 vol., 1893.

POTHIER (Edition Hutteau fils). — Traité du Contrat de louage. — 1 vol., 1806.

VAN WETTER. — Des Obligations en Droit romain. — 3 vol. in-8°, 1883.



LE BAIL A FERME

INTRODUCTION

« Le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer. » Telle est la définition qui nous est fournie par l'article 1709 du Code civil. Ce contrat se divise en deux espèces : l'une a pour but le louage des immeubles ; l'autre, celui des meubles. La première catégorie est la plus importante, elle s'applique soit aux maisons, soit aux héritages ruraux : c'est de cette dernière dont nous aurons à nous occuper dans cette étude.

Le contrat de louage et spécialement le bail à ferme est un des plus communs à l'heure actuelle. En France, sur 32,872,529 hectares de terre labourable, il y en a environ 9 millions cultivés par les fermiers, c'est-à-dire un peu plus du quart. Cette espèce de culture domine spécialement dans le centre, dans le Nord et sur le

littoral de la Manche. D'après la statistique publiée au mois de décembre 1893, le nombre des travailleurs agricoles, en France, est de 6,913,000 dont 6,711,000 cultivateurs proprement dits et 202,000 forestiers. Les cultivateurs exploitant leurs propres terres sont au nombre de 2,151,000. On compte 341,000 métayers et 968,000 fermiers. Ce chiffre semblera peut-être peu élevé. Cependant si on tient compte de la situation particulière de la propriété en France, qui tend de plus en plus à se diviser, on reconnaîtra que le nombre des fermiers est assez considérable. C'est qu'en effet, le bail à ferme est d'une grande utilité au point de vue pratique et économique.

Il permet de mettre en valeur des terres que le propriétaire ne peut cultiver soit à raison de son âge, de son sexe ou de ses aptitudes. Celui qui n'a qu'une capacité insuffisante pour se livrer à l'agriculture, met sa terre entre les mains d'un autre, plus habile, qui la cultivera. Et, par ce moyen, le propriétaire foncier, bien que ne faisant pas valoir lui-même sa terre, jouira cependant : « de la faculté productive qui est en elle par le fermage qu'il en retire. » Grâce à ce système, il aura des revenus qui lui permettront de se livrer à des travaux mieux en rapport avec ses goûts et ses facultés; d'un autre côté, le cultivateur de métier pourra retirer du sol plus de produits, plus de rendement. Chacun y trouvera son avantage; et, au point de vue général, chacun étant libre de se livrer aux travaux vers lesquels ses facultés personnelles l'attirent, il en résultera que les diverses productions atteindront un plus haut degré de perfection. Il est bien évident qu'un homme qui a l'habitude de vivre à la ville, qui n'a jamais

touché un outil agricole, ne pourra faire produire à sa terre, en la cultivant, tout ce qu'un autre ouvrier agricole, ayant toujours vécu dans les champs, pourra en obtenir.

Dans ces dernières années, l'expérience semble en avoir été faite. En combien d'endroits, en Normandie, n'a-t-on pas vu de propriétaires qui, ne pouvant trouver de fermiers, se sont mis à cultiver eux-mêmes? Et quel a été le résultat de leur culture? Presque partout, les propriétaires fonciers ont obtenu un rendement inférieur à la moyenne, et loin de faire des bénéfices, ils n'ont subi que des pertes : peu expérimentés, ils étaient obligés d'avoir recours à des intermédiaires plus ou moins zélés, qui, n'ayant aucun intérêt direct à la réussite de l'entreprise, semblaient s'en désintéresser. Aussi peut-on dire que, dans bien des circonstances, l'exploitation par les fermiers offre de très grands avantages. Nous ne serions même pas loin de penser, comme le savant économiste allemand, M. Schmalz, que l'exploitation par les fermiers est même supérieure à celle des propriétaires « parce qu'un fermier est obligé de hâter les améliorations s'il veut en jouir, et aussi parce qu'il est plus généralement homme de métier et de pratique que le propriétaire, »

Le louage permet encore à celui qui n'a pas de capitaux de retirer profit de sa terre. Il faut en effet, pour cultiver, acheter des outils, des animaux, acquérir en un mot un mobilier agricole. Un individu, par exemple, vient de faire un héritage, il acquiert une certaine quantité de terre, mais c'est là toute sa fortune ; d'argent, il n'en a point, il ne peut donc entreprendre de la cultiver, et il lui sera impossible d'en tirer parti. Mais, grâce au

bail à ferme, il remettra cette terre entre les mains d'un tiers qui, ayant des avances et des capitaux, ne demande qu'à les faire fructifier. Chacun y trouvera son avantage : l'un aura les fermages, l'autre les profits qu'il retirera de ses capitaux et de son travail.

Ces raisons suffisent pour montrer l'importance et l'utilité du bail à ferme. Aussi son extension est-elle probable. Nous retrouvons à l'heure actuelle ce contrat dans presque tous les pays : en Angleterre, en Allemagne, en Italie, etc. Ce n'est pas seulement à notre époque qu'il est en honneur, nous le voyons employer aussi dans l'antiquité. Et si l'on peut dire qu'il a été de tous les temps, il ne faut cependant pas exagérer cette idée : il est évident qu'à un certain moment, au début du Droit romain, par exemple, le bail à ferme et le contrat de louage en général n'existaient pas ; mais il nous semble qu'il ne faut pas non plus, comme certains auteurs l'ont prétendu, et notamment J.-B. Say, faire remonter l'apparition du bail à ferme seulement à trois ou quatre siècles. — Examinons donc quelle est l'origine de ce contrat.

Les opinions à ce sujet sont des plus nombreuses, nous allons les passer très brièvement en revue.

Le louage, dit Jean-Baptiste Say, tient à une civilisation déjà avancée et à laquelle le monde n'est parvenu que très tard, sur trente ou quarante siècles qu'embrassent les temps historiques, ce sont à peine les trois ou quatre derniers siècles qui nous en fournissent des exemples. Auparavant, les exploitations étaient fondées sur la violence. Chez tous les peuples de l'antiquité, la terre était cultivée par des esclaves, les Romains vaincus furent traités comme tels. Mais l'esclavage empêche la population d'augmenter et on a recours à la guerre pour

trouver des ouvriers. Quand ce système ne fut plus possible, apparut le servage. Les serfs jouissaient d'un demi affranchissement, mais ils restaient attachés à la glèbe et étaient soumis aux corvées (1).

Sans doute, dans l'antiquité, la plupart des héritages ruraux étaient cultivés par des esclaves, mais il n'en faut pas moins reconnaître qu'à une époque déjà ancienne le bail à ferme existait à Rome. C'est ainsi qu'au premier siècle de notre ère, Columelle émettait cette idée : que, quand le maître était présent, il était préférable d'exploiter par des esclaves placés sous la surveillance d'un intendant, esclave lui-même, le *Villicus*, mais que ce système était le pire, lorsque le maître était éloigné : la négligence de l'intendant étant une cause de dépérissement et de ruine, et que dans ces conditions le bail à ferme était considéré comme préférable (2) : « *In longinquis fundis in quos non est facilis excursus patris familias omne genus agri tolerabilius sub liberis colonis quam sub villicis servis, habere.* » — Ne trouvons-nous pas encore la preuve qu'à l'époque de Pline-le-Jeune, le bail à ferme était souvent employé. Cet auteur, le comparant au bail à colonage partiaire, préfère le second au premier. Après avoir exposé les difficultés que présentait le fermage ordinaire il ajoutait : le seul moyen de remédier à ces inconvénients, c'est de ne point affermer en argent mais de partager la récolte avec le fermier et de préposer quelqu'un de nos gens pour avoir l'œil sur la culture des terres, pour exiger une part dans les fruits et pour les garder. » (Epistolæ IX, 37.)

(1) J.-B. Say, *Cours d'économie politique*, t. 2, chap. III, p. 47 et s.

(2) Cuq. *Institutions juridiques des Romains*, p. 627.

Dès cette époque, on comptait à Rome trois modes d'exploitation des domaines ruraux : 1° le bail à ferme ; 2° le bail à colonage partiaire ; 3° enfin l'exploitation des esclaves placés sous la surveillance d'un intendant. Il est donc évident que l'esclavage n'a pas été le seul motif qui ait empêché le bail à ferme de se répandre puisque nous le trouvons contemporain de cette institution.

Il y a d'autres causes qu'il nous faut indiquer : M. Galli, dans son rapport au Corps législatif (séance du 9 ventôse an XII), déclare que le contrat de louage comme celui de la vente se sont introduits par l'usage de la monnaie.

Troplong estime que le développement du louage est contemporain des affranchissements. Au début, c'est-à-dire à l'époque héroïque dont parle Vico, il n'y a guère que les maîtres et les esclaves, mais peu à peu les grands propriétaires embarrassés de l'immensité de leurs terres et presque gênés de leurs inutiles richesses, cherchent à les faire fructifier en intéressant les familles à la culture du sol et « aussitôt que l'assouplissement du principe aristocratique a permis à la classe des hommes libres de prendre rang dans l'Etat, le bail à ferme ou à colonage temporaire devient le moyen le plus général de mettre les terres en valeur (1). »

Que l'état primitif de la civilisation, l'esclavage, le défaut de monnaie soient des causes qui ont empêché le bail de prendre naissance, cela n'est pas discutable. Mais n'y a-t-il pas d'autres raisons ? il nous semble

(1) Troplong, *Louage*, préface, p. x et xi.

que cela tient aussi au caractère particulier de la propriété dans les sociétés primitives et aux formes solennelles de la plupart des contrats dans le droit ancien.

Par exemple, en Grèce, il est à peu près certain que le bail à ferme n'a pas dû exister : le caractère de la propriété chez les Hellènes était assez vague : il oscillait entre le système de la communauté et de la propriété individuelle ; ce qu'il y a d'évident, c'est que dans les républiques de la Grèce, qui n'étaient autres que la famille agrandie, la propriété ne pouvait pas avoir un caractère aussi absolu que dans l'empire romain. Il est probable que, dans ces pays, le droit de l'Etat sur les propriétés dominait celui de l'individu. Aristote exulte le pays où « la propriété est commune en quelque sorte tout en restant particulière (1). » Dans ce système, l'individu serait bien propriétaire de la chose, mais les lois et surtout les mœurs en rendraient l'usage jusqu'à un certain point commun dans le cercle de la famille. Il en résulte que si le propriétaire ne peut cultiver lui-même son bien, il le fait cultiver par un des siens et cela sans redevance ; car tout ce que produit le sol tombe en communauté. A Sparte, il était défendu de vendre la terre ; cela eût été regardé comme une impiété, de même que c'en était une d'en acheter. Nous trouvons les mêmes prohibitions dans les lois de Locres (2) et de Thurium. Il est évident que cette conception particulière du droit de propriété devait empêcher de donner les terres à bail.

(1) Aristote, II-2-4. Trad. de Barthélemy Saint-Hilaire.

(2) Fustel de Coulanges, *La Cité antique*, page 73.

Au début du Droit romain, nous trouvons le même caractère de la propriété. Après la conquête, chaque famille reçoit une certaine étendue de terrain et le surplus reste dans la communauté, c'est ce qu'on appelle *l'ager publicus*. Plus tard, la famille s'agrandit : autour du *pater familias* se groupent tous ses descendants, tous ceux qui viennent lui demander aide et protection : c'est la *gens*. Le territoire occupé par cette gens n'appartient pas en propre à son chef ; il n'en est pour ainsi dire que l'administrateur. Si l'étendue est assez considérable, il est vraisemblable que les membres de la gens recevaient des lots tirés au sort qui étaient destinés primitivement à rentrer à intervalles déterminés dans la collectivité. Dès lors, il n'y avait pas place pour le bail à ferme. Si un membre ne pouvait cultiver sa part, celle-ci retombait dans la communauté et était attribuée à un autre plus capable. La propriété collective s'oppose donc à la naissance du contrat de louage. Mais peu à peu, à côté de cette propriété collective, apparaît la propriété individuelle ; elle a d'abord commencé par *l'heredium*, c'est-à-dire l'endroit où s'élevait la maison du chef de famille avec le champ qui l'entourait. Bientôt les gentes se désorganisent, le nombre des gentiles devenant trop considérable, on fut obligé de faire de nouveaux partages. Chaque branche eut son chef qui, lui aussi, posséda son *heredium*. Alors, la co-propriété de la gens fut bientôt remplacée par la co-propriété de la famille qui, elle-même, devait fatalement conduire à la propriété individuelle.

A côté de ce caractère particulier de la propriété, dans la première période du Droit romain, et dans presque toutes les nations primitives, il faut indiquer

une autre cause qui est le caractère formaliste des contrats, notamment à Rome. La terre était classée parmi les *res mancipi* et on ne connaissait pas de formes solennelles qui pussent permettre de livrer sa terre à quelqu'un, pour un certain temps, moyennant une certaine redevance. Il y avait bien, il est vrai, le contrat de *fiducie*, mais outre qu'il n'était pas d'un usage très répandu, à l'époque dont nous parlons, il offrait de sérieux inconvénients : car pour livrer la terre à autrui, il fallait employer les formes de la mancipation, et en apparence rien ne prouvait que le contrat ne fût pas une véritable aliénation. La fiducie, à un autre point de vue, n'offrait pas une pleine sécurité dans le cas, par exemple, où le preneur devenait insolvable ou avait cédé la chose qu'il détenait. Puis, au bout d'un certain temps, le propriétaire perdait la possession utile ; de là, grande difficulté en cas de revendication. Aussi ce n'est guère qu'à l'époque où la législation romaine se modifie au contact des peuples dont la civilisation est plus avancée, grâce aux rapports internationaux, grâce aussi aux innovations du prêteur que nous voyons apparaître les contrats du *jus gentium* et parmi eux le contrat de louage.

Pour nous donc plusieurs causes ont empêché le bail à ferme de se développer : le caractère particulier de la propriété, l'esclavage, le défaut de monnaie et enfin le formalisme des contrats.



DROIT ROMAIN

DROIT ROMAIN

Historique des divers modes de jouissance des terres à Rome

Caractères généraux du contrat de louage

§ 1^{er}. — *Historique des divers modes de jouissance des terres à Rome*

Le bail à ferme est intimement lié à la notion de la propriété immobilière : celle-ci est-elle inconnue, pas de bail ; est-elle collective, notre contrat n'a pas encore sa raison d'être ; au contraire, est-elle individuelle, alors apparaissent le contrat de louage et tous les autres modes de jouissance des terres. Mais la notion de la propriété elle-même varie suivant les mœurs, suivant les institutions politiques et juridiques ; aussi peut-on dire que notre contrat est dans un rapport étroit avec l'état social. Nous allons essayer de le montrer pour le Droit romain et à cet effet nous envisagerons trois périodes :

La première, antérieure à Servius Tullius ;

La seconde, de Servius Tullius à l'époque classique ;

La troisième, l'époque classique et l'Empire.

I^{re} Période

Epoque antérieure à Servius Tullius

Quelque temps après la fondation de Rome, le peuple ne comprenait que les membres des gentes qui n'étaient autres que les Patriciens et leurs clients. Les Plébéiens étaient en dehors de la cité et n'avaient aucun droit : ils se recrutaient parmi les vaincus, parmi les clients chassés de la gens après avoir commis quelque méfait ; « les bâtards et celui qui était né de l'adultère faisaient aussi partie de la plèbe. » En un mot étaient Plébéiens les vaincus et tous ceux qui n'avaient pas de religion (1).

Le Plébéien n'étant pas citoyen, il en résulte qu'il ne peut posséder. Aussi, à l'origine, n'y a-t-il que les tribus, les curies, en un mot les Patriciens, à prendre part à la distribution des terres de l'*ager publicus*.

Cet *ager publicus* composé des terres prises à l'ennemi était divisé en trois parties : la première était réservée aux services publics ; la seconde, composée généralement de pâturages, formait le véritable *ager publicus* sur lequel tout citoyen avait le droit de faire paître ses troupeaux ; la troisième, enfin, était susceptible d'occupation (2).

(1) Fustel de Coulanges, *La Cité antique*, p. 278.

(2) Cuq, *Institutions juridiques des Romains*, p. 244-245.

Cette occupation n'avait pas de limite, le chef de famille avait le droit d'occuper ce qu'il pouvait cultiver par lui ou par les siens. De là l'intérêt d'augmenter la clientèle; aussi était-il d'usage, à cette époque, de livrer la terre à des clients qui la recevaient à titre précaire : de cette manière, les propriétaires tiraient de leurs possessions un double avantage, d'abord, des fruits comme fermages; puis la puissance que donne un grand nombre de vassaux.

Cette concession, qui nous semble avoir été le premier mode de jouissance des terres, était toute précaire et révocable à volonté. Elle ne donnait naissance à aucune obligation; aucun lien juridique n'existait entre le cédant et le cessionnaire, et au début le précaire n'avait aucune sanction (1). Cela se comprend si l'on pense aux liens qui unissaient les clients au patron, liens assez forts pour qu'on n'eût pas à craindre de spoliations.

Vers la même époque, apparaît aussi la superficie, d'abord dans l'*ager publicus*. Les Plébéiens venant habiter Rome, les rois leur firent certaines distributions de terres pour leur permettre de se créer un asile. Cette concession offre le même caractère que la précédente, c'est-à-dire qu'elle est faite à titre purement précaire et toujours révocable, ne donnant naissance à aucun lien de droit. D'ailleurs, ceci est une conséquence de ce que les Plébéiens ne sont pas compris parmi les citoyens et que, d'autre part, l'Etat ne peut aliéner le domaine public.

(1) Maynz, *Cours de Droit romain*, t. 1, p. 680.

Il est vraisemblable que sur les terres occupées par les Patriciens et concédées par eux à leurs clients, on eut aussi recours à la superficie. C'était le moyen de permettre à ces derniers d'entreprendre certains travaux et d'élever des habitations qui n'existaient peut-être pas sur leurs concessions.

A côté de ces deux modes de jouissance, on peut encore en indiquer d'autres dont se sont servis les premiers citoyens de Rome pour retirer quelque avantage de leurs possessions. On n'a pas encore recours au louage, mais l'on se sert d'un contrat déjà connu : la vente. On ne donne pas la terre à ferme, mais l'on vend par avance les produits qu'elle donnera. Cette vente de fruits futurs, pour les terres de pâtures, a pour objet l'herbe que poussera le sol pendant la saison d'hiver. Par ce moyen, l'acheteur acquiert le droit de faire paître ses troupeaux du 1^{er} septembre au 1^{er} mars, au plus tard (1).

Quant aux terres labourables, si l'on manque de bras, peut-être a-t-on recours aux Plébéiens qui, sous le nom de *politores*, cultivent le sol. Le *politer* était un homme habile qui donnait à la terre une façon qui en augmentait le rendement; il recevait une part des fruits pour récompense de son travail (2). Cette institution n'est pas une société, car à cette époque la notion de ce contrat n'est pas encore assez développée, et imbus des principes de formalisme dont les Romains ont souvent fait preuve, ils ne savaient admettre qu'un individu pût apporter dans la société, une terre, un

(1) Cuq, *Institutions juridiques des Romains*, p. 626.

(2) Cuq, eod. p. 663, note 2.

capital, le seul alors connu, tandis que l'autre n'apporterait que ses services (1). Ce n'est pas non plus le louage, mais nous trouvons là peut-être, l'origine du colonat partiaire qui existait à la deuxième époque.



(1) Cuq, cod. p. 662.

II^e Période

De Servius Tullius à l'Epoque classique

Servius Tullius opère dans le monde romain une véritable révolution. Jusqu'à lui les Plébéiens sont tenus à l'écart ; mais les conquêtes en ont considérablement augmenté le nombre ; d'un autre côté, dans les combats, les chefs des gentes sont tombés au champ d'honneur et leurs clients ne trouvent pas facilement un nouveau patron, car les étendues de terres ne sont pas encore assez considérables pour permettre aux Patriciens de les prendre sous leur protection, « alors, comme dit Cuq, ces individus devinrent les clients du Roi en attendant de se transformer en Plébéiens (1). »

Cette foule augmentant chaque jour et n'étant pas organisée, était une menace pour la cité, aussi Servius Tullius eût-il l'idée de l'enrégimenter. Il opéra une nouvelle classification des individus. Il divisa le peuple en centuries, et dans ces centuries, il fit entrer la plèbe. Cette organisation avait un caractère plutôt militaire que politique, au début tout au moins : chaque centurie fournissait en cas de guerre un certain nombre de combattants.

A partir de ce jour les Plébéiens s'aperçurent de leur nombre et de leur force. Bons pour combattre au moment

(1) Cuq, *Institutions juridiques des Romains*, p. 36.

du danger, ils voulurent avoir une part effective dans les affaires de la cité. Dès lors commença entre les deux classes, Patriciens et Plébéiens, une lutte qui devait se terminer par la victoire des derniers. Le principal grief de ceux-ci, était l'occupation excessive des terres de l'*ager publicus*, qui avait lieu au profit des Patriciens. Ils réclamèrent sans cesse d'avoir une part dans les distributions de terres faites après chaque conquête. C'est alors qu'apparaissent les Gracques avec les fameuses lois agraires qui marquent l'une des époques les plus importantes de la lutte de la plèbe contre la classe dirigeante.

Celle-ci en effet s'était emparée peu à peu de la majeure partie de l'*ager publicus*, et comme, au fond, la classification par centuries reposait uniquement sur la fortune on comprend quel intérêt les Patriciens avaient à conserver leurs possessions. On comprend aussi quel devait être le désir des petits, des Plébéiens, à s'emparer de cette terre, seule source de richesse puisqu'encore à cette époque le commerce et l'industrie étaient peu développés et que d'ailleurs l'agriculture était considérée comme la seule industrie digne d'un homme libre. Ajoutons à cela, le besoin, pour chacun de nous, de dire ceci est à moi, ceci m'appartient et nous comprendrons quelles devaient être les aspirations de cette foule qu'on voulait bien envoyer combattre sur les champs de bataille, mais qui n'avait aucune ressource et aucune influence dans l'Etat.

La lutte fut très vive. Il est probable que les Patriciens ne voulant rien laisser échapper de leurs prérogatives et de leurs richesses essayèrent de s'attacher les Plébéiens en leur concédant des terres à titre précaire ou de

superficie. Mais c'étaient là des contrats qui n'assuraient le lendemain ni à l'un ni à l'autre. La concession toujours révocable à volonté ne permettait pas au cessionnaire de s'engager dans des travaux de culture dont il ne pourrait peut-être pas retirer profit. De plus, aucun lien civil n'existant entre les parties, si le cessionnaire refusait la restitution de la chose sur la demande du cédant, celui-ci n'avait aucune action pour contraindre le bénéficiaire. Le prêteur remédia bientôt, il est vrai, à cet état de chose et créa en faveur du maître l'*interdictum de precario*, et plus tard le précaire prit rang parmi les contrats et fut sanctionné par l'action *prescriptis verbis* (1).

Quoiqu'il en soit, ce contrat, pas plus que la superficie qui elle aussi fut sanctionnée par l'interdit de *superficiebus* n'offraient de garantie suffisante. Il fallait trouver autre chose. D'ailleurs, il s'attachait peut-être à ces conventions, au précaire notamment, une certaine défaveur.

A la fin de la Royauté, les Patriciens, voyant qu'en réalité la nouvelle division du peuple par centuries reposait sur la richesse, et que par suite du mode de vote, les classes les plus riches votant les premières faisaient seules la loi, puisqu'on s'arrêtait quand une proposition avait acquis la majorité, les Patriciens, disons-nous, craignirent que les Plébéiens ne finissent par acquérir des propriétés et devenir ainsi influents dans l'Etat. Aussi dès les premiers temps de la République, commencèrent-ils à dépouiller par toutes sortes de moyens, les malheureux Plébéiens. Ceux-ci souvent

(1) Maynz, *Cours de Droit romain*, t. II, p. 345.

appelés sous les armes, ne trouvant pas, à la fin de la guerre, leur champ cultivé, étaient obligés de s'adresser aux Patriciens qui leur faisaient des prêts à un taux souvent très élevé ; si bien que le Plébéien tombait bientôt lui et ses biens au pouvoir de son créancier. Cette situation amena de nombreuses réclamations ; pour les calmer on décida que le créancier pourrait laisser à son débiteur sa terre à titre précaire. De sorte qu'à un certain moment, le précariste put être considéré comme un homme ruiné et ayant fait de mauvaises affaires.

C'était là une amélioration insuffisante, les Plébéiens se trouvèrent dans une situation des plus fâcheuses. Sans doute, ils avaient fini par obtenir certains droits dans la cité ; sans doute, certaines magistratures leur avaient été ouvertes, mais la situation matérielle n'avait pas changé. Tous ces avantages, d'ailleurs, ne profitèrent bientôt qu'à un certain nombre de riches, qu'ils fussent Plébéiens ou non. Les défections furent nombreuses : « Tel qui, pauvre aujourd'hui, combattait pour le peuple, en désertait la cause le lendemain, quand il avait trouvé le moyen de sortir des rangs des opprimés et d'opprimer lui-même à son tour (1). »

Donc malgré les conquêtes de la plèbe, le peuple n'en était pas moins dans une situation pénible. Il n'avait guère pour se procurer des ressources que l'agriculture, mais la plupart des terres étaient cultivées par des esclaves. Aussi voyons-nous Licinius faire décider que les possesseurs des terres devraient employer un certain nombre d'hommes libres à la culture. Cette disposition

(1) Maynz, *Cours de Droit romain*, t. 1, p. 91.

fut, sans doute, fréquemment éludée. Toutefois, comme dans la période précédente, on eut recours à des politores qu'on ne choisit plus pour un temps de courte durée, mais qui peu à peu travaillèrent journellement à la terre (1). Le politor recevait, nous l'avons dit, une part des fruits produits par le champ qu'il avait soigné.

Alors apparaît le *colonat partiaire* : contrat par lequel un propriétaire livre sa terre à une autre personne appelée le *colonus partiarius*, à charge par ce dernier de payer, à titre de redevance ou de fermage, une quote-part de la récolte de chaque année soit la moitié, un tiers ou un quart (2).

L'introduction de ce contrat devait amener le bail à ferme. Il n'y avait qu'un pas à faire : remplacer la redevance en nature par une redevance en argent pour se trouver en présence des éléments principaux du louage et du bail à ferme que nous étudierons plus loin. Au début, la durée générale de ces baux fut de cinq ans, usage administratif qui est passé ensuite dans le domaine privé.



(1) Cuj, *Institutions juridiques des Romains*, p. 663, note 2.

(2) Van Wetter, *des Obligations*, t. I, p. 401 — t. II, p. 399.

III^e Période

Epoque classique et l'Empire

Mais ces baux d'une durée aussi restreinte offrent des inconvénients à la fin de la République et sous l'Empire. A cette époque les terres ne sont aux mains que de quelques grands et riches propriétaires. Les esclaves cultivent bien encore ces domaines, mais loin de la surveillance du maître, ils se désintéressent du résultat de leurs travaux. D'un autre côté, la classe des cultivateurs libres a complètement disparu, le peuple vient à Rome où il vit aux dépens du Trésor public. Les terres étaient désertes. Nous voyons un auteur nous faire un sombre tableau des plaines de la Campanie qui, autrefois très productives, ne sont plus, à cette époque, qu'un vaste désert. Il fallait remédier à cet état de chose. Mais ce ne pouvait être au moyen des baux à courte durée : ce n'est pas en cinq ans qu'un individu va s'engager à défricher et à rendre fertiles des terres incultes et improductives. Pour cela il faut être sûr du lendemain et pouvoir rester assez longtemps fermier pour retirer profit des efforts qui sont nécessaires. C'est alors que nous trouvons les baux à longue durée, l'emphytéose, et à côté d'eux, le colonat.

Par suite des conquêtes, le domaine public était considérablement augmenté. Pour en tirer profit, l'Etat,

en fait, ne loue pas les pâturages (1), chacun a le droit d'y faire paître ses bestiaux moyennant une redevance de tant par tête, appelée la *scriptura* qui, comme tous les revenus de l'*ager publicus*, fut affermée à une compagnie de publicains, de sorte qu'il ne s'agissait pas là d'une location directe des terres mais seulement du fermage des revenus. Ce mode d'exploitation du domaine public avait pris sous la République une très grande extension et la *scriptura* était un revenu important pour le Trésor.

Quelquefois, on fit des distributions de terres sous le nom d'assignation, sorte de location perpétuelle à charge de redevance (2). Ainsi la loi *Sempronia* décidait qu'une redevance serait payée par les possesseurs des terres mises par elle en distribution. Le cessionnaire n'avait qu'un droit de jouissance, l'Etat conservant le domaine éminent. C'est ainsi que furent distribuées la plupart des terres provinciales. Il est vrai qu'à un certain moment, le caractère de l'assignation a été modifié et que ces concessions faites primitivement à charge de redevance, se transformèrent bientôt en domaine quiritaire (3).

Remarquons que ces assignations ne furent qu'un mode exceptionnel d'exploitation du domaine public, tandis que le *jus in agro Vectigali* était d'un usage plus fréquent. L'*Ager Vectigalis* était ordinairement un champ cultivé, livré à un individu à charge de redevance sans obligation d'améliorer. Cette concession

(1) Garsonnet, *Histoire des locations perpétuelles et des baux à longue durée*, p. 81-83.

(2) Garsonnet, eod. p. 104.

(3) Garsonnet, eod. p. 105.

était faite à perpétuité ou pendant un temps de 5 à 100 ans, nous dit Hyginus (1).

L'Etat conserve le *dominium ex jure quiritium*, il n'abandonne que la jouissance, et il a le droit de rentrer en possession si le *vectigal*, payable en argent ou en fruits selon les cas, n'était pas payé pendant deux ans. Il dépendait donc du preneur d'éviter que l'Etat usât de son droit en exécutant son obligation; aussi considérait-on généralement le preneur vectigalien comme ayant une quasi-propriété. Son droit était transmissible à ses héritiers et s'il n'a pas les interdits pour défendre sa possession contre les tiers, au moins peut-il avoir recours à « l'interdit de *loco publico fruendo* qui se donne à quiconque a des droits de jouissance sur le domaine public (2). » Il peut aliéner la terre qui lui est concédée, l'hypothéquer, etc., en un mot, il a en apparence tous les droits d'un propriétaire, sauf le droit, pour l'Etat, de révocation en cas de non paiement. Il existe encore un caractère particulier du droit du preneur vectigalien qui le rapproche de celui du fermier; nous voulons parler de la faculté qui lui est accordée de faire réduire sa redevance en cas de diminution de récolte. Aussi Gaius qui rapporté la discussion qui s'était élevée au sujet du caractère de notre contrat, décide-t-il que la concession vectigalienne était un bail (G. III, § 145).

Il nous semble que nous trouvons là l'origine de l'emphytéose, contrat par lequel le propriétaire d'un terrain concède, moyennant une redevance annuelle à

(1) Cité par Garsonnet, eod., p. 107.

(2) Garsonnet, eod., p. 108.

quelqu'un, pour lui et ses héritiers, la jouissance de ce terrain à perpétuité ou pour un temps très long.

Ce contrat fut surtout employé par les Empereurs. Les biens domaniaux étaient immenses et leur étendue augmentait continuellement. « Les propriétés particulières des princes s'incorporaient au Domaine, dès leur avènement à l'Empire; les biens vacants, les successions caduques, et, plus que tout le reste, les amendes et les confiscations accroissaient sans cesse le domaine impérial (1). » Il fallait le mettre en valeur. Or, une location de courte durée ne pouvait engager les individus à se charger de ces immenses exploitations. Les invasions des barbares et la mauvaise organisation sociale avaient fait désertifier l'agriculture surtout dans les provinces frontières, et augmenter le paupérisme dans une proportion effrayante. Il y avait donc un double intérêt à trouver un contrat qui permit à la fois de donner du travail aux classes pauvres et aussi de tirer parti du domaine public. L'emphytéose, concession de longue durée, généralement consentie moyennant une rente inférieure aux baux ordinaires des baux à ferme, sembla le meilleur moyen d'améliorer la situation.

Les grands propriétaires, possesseurs de domaines souvent déserts, imitèrent l'Empereur et l'emphytéose, d'abord usité seulement dans le domaine public, devint d'un emploi fréquent pour les terres des particuliers.

Le cédant reste propriétaire du fonds mais le droit du preneur est plus étendu que dans le bail ordinaire. L'emphytéose constitue à son profit un droit réel. Il

(1) Laboulaye, *Histoire de la propriété foncière en Occident*, p. 119.

peut défendre lui-même sa possession à l'égard des tiers ; il a le droit de jouir de la façon la plus large ; il peut même transformer la substance de la chose pourvu qu'il ne la détériore pas. Le contrat emphytéotique peut être transmis aux héritiers de l'emphytéote ; il peut être aliéné, sauf un droit de préemption accordé au propriétaire. Enfin il est susceptible d'hypothèque.

Le preneur paie une redevance annuelle et tous les impôts quelque soit leur nature (1) ; il fait les fruits siens par la perception pourvu qu'il soit de bonne foi ; mais il n'a pas droit à une diminution de prix en cas de perte de récolte : les risques partiels sont à sa charge tandis que la perte totale est supportée par le propriétaire.

Le contrat emphytéotique prend fin par l'arrivée du terme pour lequel il est consenti ou bien dans le cas où l'emphytéote reste trois ans sans payer la redevance.

À côté de l'emphytéose, nous trouvons, à la fin de l'Empire, une autre institution : le colonat.

Jusqu'ici nous n'avons parlé que de contrats librement consentis entre personnes libres qui étaient seulement liées par les termes de la convention ; il n'y avait entre elles aucune dépendance, aucune sujétion du tenancier vis-à-vis du propriétaire. Tout autre est la situation dans le colonat. Le colon est un fermier, un fermier perpétuel et héréditaire, mais non volontaire, pour qui l'attache au sol est à la fois un droit et une nécessité. Il fait corps, en quelque sorte, avec la terre sur laquelle il est fixé. Il ne peut la quitter et est soumis

(1) Van Wetter, *Des Obligations*, t. II, p. 384.

aux châtimens serviles. Il ne peut plaider contre son maître sauf en matière criminelle. Il doit cultiver le sol qui lui est confié et payer au propriétaire une rente soit en argent, soit en fruits. De son côté, le maître ne peut augmenter la redevance, ni exiger de lui des corvées, ni lui infliger des châtimens excessifs. On ne peut le séparer de la terre, pas plus qu'il ne peut l'abandonner, et si le fonds vient à être vendu, il passe avec lui entre les mains de l'acquéreur.

Le colon jouit des droits de famille, il peut être propriétaire et il lui est permis de tester. S'il ne peut aliéner entre vifs, c'est non un signe d'infériorité, mais une mesure pour l'empêcher de se rendre insolvable.

Le colon n'est pas complètement réduit en esclavage, mais ce n'est pas non plus un homme libre : il a une situation mixte.

Les auteurs ne sont pas d'accord sur l'origine de cette institution. Les uns prétendent que le colonat est le résultat d'une situation de fait ou d'une disposition législative; d'autres pensent que les colons ne sont autres que des affranchis; d'autres encore, comme Laboulaye, soutiennent que le colonat est dû « aux transplantations de barbares sur les terres désertes, transplantations fréquentes dans les derniers temps de l'Empire et qui augmentèrent considérablement le nombre des colons si même elles ne furent pas la seule cause et la seule origine de cette institution (1). »

Nous pensons que ni l'une ni l'autre de ces opinions ne doit être acceptée d'une façon exclusive. Nous

(1) Laboulaye, *Histoire du droit de la propriété foncière en Occident*, p. 416.

pensons que les unes et les autres ont une part de vérité. Il est possible que certains esclaves aient été affranchis et attachés à la terre en qualité de colons. Il se peut aussi, comme l'indique M. Perrenet (1), que les petits propriétaires expulsés de leurs terres aient accepté toutes les humiliations et toutes les conditions pour rentrer, comme fermiers, en possession des champs qui au moins assuraient leur existence. Mais on ne saurait nier que la principale source du recrutement des colons ait été les barbares que l'on transportait d'un lieu dans un autre et auxquels on abandonnait la culture des terres à condition qu'ils resteraient à jamais attachés au sol qui leur était concédé. On trouvait dans ce système un double avantage : d'abord la mise en valeur de terrains incultes et abandonnés ; ensuite la sécurité : ces barbares ainsi transplantés loin de leur pays étaient moins inquiétants puisque ne pouvant s'éloigner de leur concession ils ne pouvaient plus ni se réunir ni s'armer et devenir un danger pour la République.

Il ne faut pas confondre le colonat avec certaines conventions par lesquelles des peuplades entières furent établies aux frontières. Ces colonies étaient uniquement organisées dans un but militaire pour défendre l'Empire contre les invasions. Tout autre est le colonat, il n'a aucun caractère militaire, il est uniquement créé dans un but agricole (2).

Il ne faut pas non plus confondre le colon et le fermier que les textes appellent *colonus*. Le premier

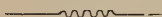
(1) Perrenet, *Le Colonat* (Thèse), p. 36.

(2) Perrenet, *Id.*, p. 37.

n'est pas un homme libre, il est en demi servitude ; le second au contraire est complètement libre. On ne devient fermier que par une convention, tandis que la qualité de colon s'acquiert par la naissance, le mariage, la convention ou la prescription. De sorte que le colonat peut être considéré comme une institution autant agricole que sociale.

Ces quelques considérations nous montrent que le bail à ferme et le louage en général, ne s'est pas implanté à Rome de toute pièce et dès l'origine de la Société romaine. Il a suivi l'évolution qui s'est opérée dans la notion de propriété et aussi dans l'organisation politique de la cité. Lorsque les Patriciens, les chefs des gentes peuvent seuls prétendre à la propriété, on a recours pour tirer profit des terres soit au précaire ou à la superficie, soit même à la vente de fruits futurs. Plus tard à l'époque des conquêtes, à ce moment où les hommes libres non compris dans les gentes viennent à Rome former la plèbe, une lutte s'engage. Peu à peu les Plébéiens obtiennent tous les avantages des premiers citoyens ; ils commencent par réclamer des terres et veulent être compris dans les distributions de l'*ager publicus*. C'est alors que les Patriciens leur concèdent des terres à titre précaire ou de superficie, qu'ils emploient des hommes libres à la culture, ce qui fait naître le colonat partiaire et le contrat de bail à ferme. Enfin la Société romaine se transforme à nouveau, les Plébéiens qui ont acquis complètement le droit de cité, aspirent aux honneurs. Il ne suffit plus d'avoir des ancêtres illustres pour avoir part dans la direction des affaires publiques. Désormais la puissance repose uniquement sur la richesse. De grands

domaines se fondent, l'Italie, a dit quelqu'un, n'est possédée que par une dizaine de grands propriétaires. Il faut cultiver ces *latifundia* et pour cela, imitant ce que fait l'Empereur, les particuliers contractent des baux à long terme, des contrats emphytéotiques ; c'est aussi l'époque où fleurit le colonat.



§ 2. — *Caractères généraux du Contrat de louage*

Le bail à ferme est, ainsi que nous l'avons dit, le louage des biens ruraux. Les principes généraux du contrat de louage lui sont applicables, il est en outre soumis à quelques règles spéciales.

Avant de les étudier, indiquons quels sont les caractères particuliers de notre contrat et ses rapports avec quelques autres conventions du Droit romain.

Le louage a beaucoup de ressemblance avec la vente, ressemblance que nous indique les *Institutes* de Justinien « *Locatio et conductio proxima est emptioni et venditioni, iisdem juris regulis consistit.* » (Liv. 3, t. 24, pr.) Aussi, beaucoup de difficultés se sont-elles élevées sur le point de savoir si dans diverses hypothèses on se trouvait ou non en présence d'une vente ou d'un louage. Gaius dans ses commentaires (G. c. III, § 142 à 147), nous indique quelques-unes des questions qui ont éveillé l'attention des jurisconsultes Romains. L'analogie entre ces deux contrats ne provient pas seulement des éléments essentiels communs à l'un et à l'autre, on peut dire qu'elle provient aussi de leur origine.

Ce sont, en effet, deux contrats du droit des gens, résultant non de paroles solennelles, mais du simple consentement des parties (L. 1, D. *Locat. conduct.*, 19, 2). Le louage comme la vente n'est propre à aucun pays, il est de droit naturel, il appartient au *jus gen-*

tium (1). On peut dire qu'il n'a rien de particulier au Droit romain et qu'il ne lui emprunte aucune de ses règles propres : il n'est assujetti à aucune forme spéciale ; le simple consentement suffit ; pour lui aucune parole, aucun écrit (L. 2, § 1, D. *de obligat. et action.* 44, 7). Ce texte semble bien nous indiquer que notre contrat est de création récente et nous entendons par là qu'il n'a été admis que tardivement au rang des contrats.

C'est qu'en effet, au début du Droit romain, sans aller jusqu'à prétendre qu'il n'existait uniquement que le *nexum*, on ne connaissait guère que les contrats *verbis* et *litteris* ; le premier, surtout, qui permettait de contracter toute espèce d'obligations. Son domaine n'avait d'autres limites que celles des obligations elles-mêmes, c'est-à-dire que toute volonté de contracter pouvait se réaliser dans cette forme. Ces contrats solennels avaient leur raison d'être : on voulait attirer l'attention des parties pour les empêcher de contracter sans réflexion, en leur faisant employer des mots qui ne laissent aucun doute sur leur consentement, et aussi donner aux contrats une certaine publicité.

Mais peu à peu on vit quels étaient les inconvénients de ce système ; dans la vie ordinaire, on ne peut pas toujours avoir recours aux formes solennelles, puis le peuple Romain, par ses conquêtes, se trouve de plus en plus en relations avec les étrangers, avec ceux qu'on appelle les « *peregrini*. » Comment contracter avec eux ? On fut alors obligé de se départir de la rigueur des

(1) Van Wetter, *Des Obligations*, t. II, p. 341.

principes (1). Déjà, dans la pratique, on employait certains modes de conventions qui n'étaient nullement reconnus par le Droit civil, qui ne donnaient naissance à aucune action ; ce sont les pactes : « *Nuda pactio obligationem non parit. — Ex pacto actio non nascitur.* » (L. 7, § 4 et 5, D. *De pactis II*, 14). Cette règle subsistera presque d'une manière intacte jusque dans la dernière époque du Droit romain.

Il est permis de croire que la vente, le louage, la société, etc., furent d'abord considérés comme de simples pactes, mais leur fréquent emploi et leur utilité obligèrent bientôt le Législateur à les reconnaître. On fut contraint de les distinguer des autres pactes, en les sanctionnant par voie d'action, et comme conséquence de cette idée, ils furent spécialement nommés (L. 1, § 4. — L. 7, § 1, D. *De pactis II*, 14). De là, la distinction bien connue entre les contrats nommés, sanctionnés par des actions déterminées et les contrats innommés garantis par l'action *prescriptis verbis*.

Le louage appartient à la première classe comme la vente ; et, comme elle, il constitue un contrat synallagmatique, c'est-à-dire que les deux contractants s'obligent à *præstare* : l'un devra livrer la chose pour que l'autre en jouisse, et celui-ci en échange, doit payer au premier une certaine redevance : la merces. Mais le louage n'est pas un simple contrat synallagmatique comme le mandat et le dépôt. Il est de ceux qu'on appelle contrats synallagmatiques parfaits, c'est-à-dire que dès le moment où les parties ont donné leur consentement, il existe deux

(1) Van Wetter, *Des Obligations*, t. II, p. 15.

obligations corrélatives : dès cet instant, le bailleur est tenu de délivrer, tandis que le preneur s'est engagé à cultiver et à payer un prix, seulement, remarquons-le, ce prix ne sera dû que si réellement le fermier est mis en jouissance, car la merces n'est que la représentation de cette jouissance. Aussi peut-on dire que le louage a une certaine analogie avec les contrats qui se forment *Re*, mais il ne peut y avoir confusion. En effet, dans les contrats *Re*, il n'y a d'action et l'obligation n'existe que par la tradition, tandis que dans le bail, le simple consentement suffit : le fermier aura une action sans avoir entre les mains la chose, et il pourra contraindre son bailleur à lui délivrer l'objet loué. A l'inverse si le fermier refuse de se livrer du fonds, s'il refuse de le cultiver, le propriétaire pourra l'y contraindre et le faire condamner à des dommages-intérêts.

Nous avons dit que le fermier ne doit la merces que s'il est mis en jouissance, le prix n'étant que la représentation de cette jouissance. Cela est tellement vrai que si la chose vient à périr dans le cours du bail, le fermier se trouve complètement libéré. Il doit y avoir corrélation entre ces deux facteurs, et même si l'objet au lieu d'être complètement détruit, est seulement détérioré, le fermier a droit, comme nous le verrons, à une diminution. C'est là ce qui constitue le caractère commutatif du contrat de louage.

Signalons encore une différence avec le dépôt et le mandat. Tandis que le louage est sanctionné par deux actions : l'action *locati* qui appartient au bailleur et l'action *conducti* au preneur, dans le dépôt et le mandat les actions ne portent qu'un seul et même nom : ce sont l'*actio mandati directa et mandati contraria* ; l'*actio*

depositi directa et depositi contraria. Cette différence tient à ce que dans ces contrats, le dépôt, par exemple, il ne se forme dès le début qu'une seule obligation : celle de rendre l'objet au propriétaire ; mais celui-ci n'est pas obligé et il ne le sera que si le dépositaire a été forcé de faire quelque dépense pour la conservation de la chose.

D'après ce qui précède nous pouvons résumer ainsi les caractères du louage : c'est un contrat naturel, du droit des gens reconnu par le Droit civil, synallagmatique parfait, commutatif et muni de deux actions garantissant les obligations réciproques du bailleur et du preneur.

Nous allons maintenant étudier les règles de notre contrat et nous diviserons ainsi nos explications :

CHAPITRE I^{er}. — Eléments essentiels et pactes qui peuvent être adjoints au contrat de louage.

CHAPITRE II. — Obligations du bailleur.

CHAPITRE III. — Obligations du preneur.

CHAPITRE IV. — Actions qui appartiennent au bailleur et au preneur.

CHAPITRE V. — Extinction du bail à ferme. — Ses effets.



CHAPITRE I^{er}

ÉLÉMENTS ESSENTIELS ET PACTES QUI PEUVENT ÊTRE ADJOINTS AU CONTRAT DE LOUAGE

§ I. — *Éléments essentiels*

Notre prétention n'est pas de faire une étude générale sur le contrat de louage en Droit romain, nous nous bornerons seulement à examiner les règles communes à toute espèce de baux et à indiquer les dispositions spéciales au bail à ferme.

Dans ce contrat, la merces porte plus spécialement le nom de *pensio* ou *redditus* : elle est payée par le *conductor* ou preneur, au *locator* ou bailleur. Ces dénominations sont d'ailleurs remplacées généralement par celles de *dominus* et *colonus* qui désignent le propriétaire et le fermier.

Les éléments essentiels sont au nombre de quatre, savoir :

- 1° La chose ;
- 2° Le prix ;
- 3° Le consentement ;
- 4° La capacité des parties.

1° La Chose

Dans le bail à ferme l'objet du louage ne peut être autre chose qu'un fonds de terre destiné à la culture : les

bâtiments qui servent à l'exploitation agricole sont également soumis à ce contrat en vertu de la règle « *accessorium sequitur principale*. »

En principe tout ce qui est dans le commerce peut faire partie d'un louage. Toutefois une servitude réelle ne saurait être l'objet d'un bail : *locare servitutem nemo potest* (L. 44, D. *Locat. conduct.* 19, 2), car la servitude ne peut être séparée du fonds, elle fait corps avec lui, elle en est une des qualités intrinsèques (1).

Il n'est pas nécessaire que le bailleur soit propriétaire du bien qu'il loue. En effet, la tradition qu'il fera au fermier ne lui confère aucun droit réel, pas même la possession (L. 25, § 1, D. *de adquir. vel. amitt. possessione* 41, 2). Le bailleur s'oblige seulement à faire jouir ; du moment où il remplit cette obligation, le *colonus* ne peut se plaindre. De cette idée découle le droit, pour l'usufruitier, de louer son usufruit (L. 12, § 2, D. *de usufructu* 7, 1). Quant à l'usage et à l'habitation, on décide en principe que l'usager ne peut habiter que par lui-même (2) sans pouvoir transmettre ce droit à un tiers (*Inst.* § 2, L. II, T. V.). Toutefois, ajoute Justinien (*Inst.* § 5, *in fine*, eod.) « parce qu'il y avait utilité, une décision que nous avons promulguée d'après l'avis de Marcellus, permet à ceux qui ont le droit d'habitation non seulement d'habiter eux-mêmes, mais encore de louer aux tiers. »

La loi 6 au Code *Locato conducto* (L. 4, 65), permet au fermier de sous-louer sauf clause contraire. « *Nemo prohibetur rem quam conduxit, fruendam alii locare : si nihil aliud convenit.* » Toutefois, cette

(1) Cuq, *Institutions juridiques des Romains*, p. 273.

(2) Van Wetter, *Des Obligations*, t. II, p. 397.

faculté ne peut s'étendre au louage partiaire; dans ce cas, en effet, le bailleur a pu avoir en vue les aptitudes personnelles du preneur; il s'agit là d'un contrat où l'*intuitu personæ*, comme disent les jurisconsultes Romains, a été pris en considération. Sans entrer dans des détails au sujet de la *locatio partiaria*, nous pouvons dire qu'elle présente certains caractères d'analogie avec la société : dans ce contrat, le bailleur apporte sa chose, tandis que le preneur fournit son industrie et à la fin on partage les pertes ou les bénéfices.

Il est de principe que le propriétaire ne peut prendre à bail sa propre chose : il en a la jouissance. Toutefois il est des circonstances dans lesquelles ce contrat aura quelque valeur et subira son plein effet. Par exemple, l'héritage dont il s'agit est grevé d'un droit d'usufruit; rien ne pourra empêcher le nu-propriétaire de prendre ce bien à ferme. En effet, il n'en a pas la jouissance et par le bail qu'il fait le nu-propriétaire l'obtient. De même, la loi 35, § 1 au Digeste, *locati conducti*, décide qu'un co-propriétaire peut prendre à bail la part appartenant à son co-propriétaire, et elle donne dans ce cas au bailleur et au preneur les actions *locati, conducti*.

Inutile de faire remarquer que le contrat ne prend naissance que si la chose existe au moment de la convention. Dans le cas contraire, aucune obligation ne naîtrait faute d'objet.

2° La Merces

Un prix doit être stipulé, sans cela nous nous trouverions en présence non d'un louage mais d'un commodat. Il faut que le prix, dans notre contrat, comme dans la

vente, présente les mêmes caractères, c'est-à-dire qu'il soit certain et sérieux, nous verrons s'il doit consister en argent monnayé.

Le prix doit être certain, c'est-à-dire qu'il faut qu'il soit déterminé au moment de la convention. Toutefois, le contrat n'en existerait pas moins si les parties avaient décidé qu'elles s'en remettraient sur ce point à l'arbitrage d'un tiers et pourvu, bien entendu, que ce tiers voulut bien user du droit qui lui est ainsi conféré (*Inst.* § 1 *in finé, de emptione et vendit.* l. III, t. 23). Justinien ne fait ici qu'étendre au louage la solution qu'il adopte dans le même paragraphe au sujet de cette question qui s'était posée pour la vente. Les *Institutes* décident encore que s'il n'a pas été question de prix au moment de la convention, le contrat rentrerait dans les pactes ou contrats innommés : « Si on porte chez le foulon un habit à dégraisser ou chez le tailleur un habit à raccommoder sans fixer immédiatement aucun salaire, mais avec intention de payer la somme dont les parties conviendront plus tard, ce n'est pas un louage proprement dit que l'on contracte, mais on obtient dans ce cas une action *prescriptis verbis* (*Inst.* § 1, *de locat. et conduct.* l. III, t. 24). Tant que l'ouvrier n'aura pas accompli sa tâche, il n'y a qu'un pacte non obligatoire : lorsqu'il l'aura accomplie, cette exécution fera naître en sa faveur une action.

En second lieu, le prix doit être sérieux. Il ne faut pas exagérer la portée de cette condition et dire qu'il devra être en rapport avec l'importance de l'objet loué et des bénéfices qui peuvent en résulter pour le preneur. Il suffit qu'il ne soit pas tellement minime que l'on puisse croire qu'il n'existe pas et qu'il ne sert qu'à

masquer une donation. Aussi n'admet-on pas qu'une personne puisse attaquer un louage et le faire annuler pour vileté de prix, sauf en cas de dol : « *Et ideo, præ-textu minoris pensionis, locatione facta, si nullus dolus adversarii probari possit, rescendi locatio non potest.* » (L. 23, D. *locat. conduct.* l. 19, t. 2).

Mais le prix doit-il consister en argent ? C'est là une question controversée.

Cette question est posée par Justinien relativement au louage d'ouvrage. Voici l'hypothèse prévue par les *Institutes* (§ 2. de *locat. et conduct.* l. III. t. 24) : Deux voisins ont chacun un bœuf et conviennent de se prêter alternativement leurs animaux pour cultiver leur champ, il n'y aura dans ce cas ni action *locati*, ni action *conducti*, ni action de *commodat*, puisque le *commodat* n'a point été gratuit ; mais on agira par une action *prescriptis verbis*. Cette théorie repoussée par les Sabinien, qui voyaient dans cette convention un louage, était admise au contraire par les Proculien.

Cette solution doit-elle être étendue à la matière du bail à ferme ? Par exemple, deux co-propriétaires conviennent qu'ils auront chacun une année sur deux la jouissance complète du fonds indivis : y a-t-il là un louage ? La question a été discutée : et d'abord, faisons remarquer que la difficulté ne naîtra qu'une fois que la convention, qui est un simple pacte, sera changée en contrat par l'exécution qu'en aura faite l'une ou l'autre des parties. — En cas de difficulté, Africain donne les actions qui dérivent du louage (L. 35, § 1, *Locat. conduct.* 19, 2), car il considère les fruits comme étant la merces du contrat : « *alter alterius ita conductum haberet, ut fructus mercedis nomine pensaretur.* » Ulpien

au contraire, dans la loi 23, *communi dividundo*, 10, 3, accorde l'action *prescriptis verbis*, car il n'y a pas de prix fixé, *cum merces non intercesserit*, et il ajoute dans un autre texte *quia locatio quidem sine mercede certa contrahi non potest* (L. 52 pr. de donat. inter virum et uxorem, 24, 1). Il nous semble que cette solution doit être adoptée sans difficulté pour le droit de l'époque de Justinien qui attache une grande importance au prix puisque, dit-il, « il y a louage dès qu'on a fixé une rétribution. » Et si nous examinons de près la situation de ces deux co-propriétaires, il nous paraît que nous sommes ici en présence d'un échange plutôt que d'un louage (1).

Mais que décider si la merces est stipulée en denrées? On a soutenu qu'il n'y a pas là un contrat de louage et on s'appuie pour le décider ainsi sur le passage suivant des *Institutes* : *Proætera, sicut vulgo quærebatur, an permutatis rebus emptio et venditio contrahitur, ita quæri solebat de locatione et conductione, si forte rem aliquam utendam sive fruendam quis dederit, et invicem a te aliam rem utendam sive fruendam acceperit. Et placuit non esse locationem et conductionem sed proprium genus contractus*, (§ 2, de locat. et conduct. l. III, t. 24). Mais il s'agit là d'une hypothèse spéciale qu'il ne faut pas généraliser. Autre chose est la concession mutuelle par deux personnes de l'usage de leur champ, autre chose est la concession de cet usage faite par l'une des parties à l'autre moyennant certaines denrées dont la propriété est transférée au bailleur. D'ailleurs la merces, quelle qu'elle soit, n'est que la représentation des fruits de la

(1) Van Wetter, *Des Obligations*, t. 2, p. 398.

terre. Or peu importe que le prix soit fixé en argent ou en denrées. D'ailleurs c'est la solution qui nous est donnée par la loi 21 au code, *Locato conducto*, 4, 65 ; solution admise par MM. Maynz (1) et Pothier (2), ce dernier auteur enseigne que le loyer d'une ferme peut consister en une quantité de fruits, soit que cette quantité ait été déterminée d'une manière invariable, soit qu'elle constitue une quote-part de la récolte et dans ce dernier cas, le fermier s'appelle *colonus partiarius*.

3^o Le Consentement

Le consentement, troisième élément essentiel du louage, doit porter sur la chose et sur le prix.

Sur la chose, car il faut que les parties aient en vue le même objet. Par exemple, il n'y aurait pas concours de volonté si je croyais louer le fonds sempronien et que mon bailleur eut en vue le fonds cornélien.

Il faut aussi que le consentement porte sur le prix : je puis vouloir d'un fonds pour 100 sesterces et vous, bailleur, ne vouloir en céder la jouissance que pour 150 : il n'y aura pas de contrat. A ce sujet, la loi 52 D. *locati conducti*, 19, 2, fait une distinction : si je vous ai loué un fonds pour 10 et que vous ayez cru l'avoir pour 5 : il n'y aura pas de bail, mais si j'ai cru vous le louer pour 5 et que vous ayez pensé le louer 10 : il y aura location dont la merces sera égale au prix que j'aurai cru vous louer. On peut dire dans ce cas qu'il y a concours de volonté, car celui qui voulait prendre pour 10 aurait certainement

(1) Maynz, *Cours de Droit romain*, t. 2, p. 213.

(2) Pothier, *Louage*, n^o 39.

accepté pour 5 qui est juste le chiffre indiqué par le bailleur.

Le consentement ne s'applique pas seulement à l'objet et au prix, il doit encore y avoir accord en ce qui concerne le but que l'on s'est proposé. Ainsi, si je compte vous louer mon champ et qu'en contractant vous pensiez l'acheter, il ne naîtra aucune convention entre nous.

4^e La Capacité des parties

Le dernier élément du bail, conséquence du précédent, est la capacité des parties. Du moment, en effet, où on réclame le consentement, il faut qu'il puisse être valablement donné et cela par des personnes capables. Nous n'avons pas à insister, la capacité exigée ici étant soumise aux règles ordinaires des contrats. Toutefois il existe certaines incapacités particulières que nous devons mentionner.

1^o Les militaires ne peuvent prendre à bail les biens ruraux de peur qu'ils ne quittent l'armée (L. 31, C. *Locato conducto*, 4, 65). Le bail est nul si le bailleur a connu la situation de son preneur ; dans le cas contraire, c'est ce dernier seul qui est en faute et il doit payer au propriétaire le prix de location promis. (L. 50, D. *Locati conducti*, 19, 2).

2^o Les curiales, auxquels il est interdit de louer le fonds d'autrui : *curialis neque procurator, neque conductor alienarum rerum, nec fidejussor, aut mandator conductoris existat : alioquin nullam obligationem neque locatori, neque conductori ex hujusmodi contractu competere sancimus*. (L. 30; C. *Locato conducto*, 4, 65). La raison de cette prohibition est que l'on veut éviter que

les actions du fisc contre les curiales puissent être entravées par les réclamations d'un bailleur, conséquence d'ailleurs de la garantie accordée à l'Etat sur la fortune des curiales pour le recouvrement de l'impôt.

3° La troisième prohibition tient au même motif : les personnes qui ont géré une tutelle ou une curatelle ne peuvent pas prendre à bail les biens du fisc avant d'avoir rendu leurs comptes. On veut éviter le concours de deux créances privilégiées (L. 49, D. *Locat. conduct.* 19, 2).

4° Enfin les clercs, par cette raison qu'ils ne doivent pas être détournés de leurs charges et que ce serait déroger à la dignité de leur état (N^{elle} 123) (1).

Tels sont les éléments essentiels du louage, éléments qui se retrouvent dans la vente et qui expliquent les ressemblances déjà signalées. Mais il n'y a pas seulement affinités entre notre contrat et la vente, il a aussi beaucoup d'analogie avec l'usufruit : nous indiquerons dans la seconde partie de ce travail quelles sont leurs ressemblances et leurs différences. Ici nous allons comparer le louage avec un contrat qui semble avoir été souvent employé en Droit romain et qui n'est guère en usage en France. Nous voulons parler de l'emphytéose.

Inutile d'entrer dans le débat qui a passionné les anciens jurisconsultes sur le point de savoir si l'emphytéose est une vente ou un louage. La question offrait une importance en cas de perte par cas fortuit. Etait-ce un louage, l'emphytéote cessait d'être tenu ; au contraire, était-ce une vente, il continuait de servir la redevance. Cette dernière solution parut inique, aussi semble-t-on

(1) Van Wetter, *Des Obligations*, t. II, p. 397, note 2.

avoir considéré ce contrat comme un louage (G. C. III, § 145). *Sed magis placuit locationem conductionemque esse.* »

Toutefois l'analogie entre ces deux contrats n'est pas complète.

Au point de vue des risques, la perte fortuite est toujours supportée, dans le louage, par le bailleur ; au contraire, dans l'emphytéose, il faut distinguer : si la perte est totale, elle reste à la charge du propriétaire ; n'est-elle que partielle, elle est supportée par l'emphytéote. Celui-ci est nanti d'une action réelle et le locataire d'une action personnelle. Les pouvoirs de l'emphytéote sont plus étendus que ceux du fermier : le premier peut faire toutes les modifications qu'il jugera nécessaires : c'est là d'ailleurs le but principal de l'emphytéose ; le second, au contraire, est tenu de conserver la destination et la substance même de la chose. Tandis que l'emphytéote fait les fruits siens par la séparation, il faut, au contraire, la perception dans le louage (L. 25, § 1, D. *de usuris*, 22, 1). La durée de ce dernier n'est guère que de cinq ans, tandis que celle de l'autre est plus longue et généralement de 99 ans. — Le locataire ne doit pas l'impôt foncier, l'emphytéote le supporte (L. 2, c. *de jure emphyteut.* 4, 66). Enfin, l'emphytéote est expulsé s'il reste trois années sans payer ; deux ans suffisent pour que le bailleur congédie son fermier.

§ II. — *Pactes qui peuvent être ajoutés au contrat de louage*

Les parties peuvent modifier les obligations qui naissent naturellement du contrat de louage, soit en les

augmentant, soit en les diminuant. Ce résultat est acquis au moyen des pactes. Le pacte n'est autre qu'une convention purement consensuelle n'ayant à l'origine aucune valeur aux yeux du Droit civil. Mais bientôt la rigueur des principes fléchit : c'est ainsi que les pactes ajoutés *in continenti* à un contrat de bonne foi furent sanctionnés comme le contrat lui-même : il fut d'abord admis que les contrats consensuels, tant qu'ils n'ont reçu aucun commencement d'exécution, se résolvent par un simple accord de volonté des parties ; mais en pratique, les pactes ne tardèrent pas à être fréquemment employés, aussi finit-on par leur reconnaître une certaine autorité.

Notre titre *Locati conducti* au Digeste nous fournit des exemples de pactes qui étaient généralement joints au contrat de louage. Ils sont au nombre de cinq :

1° Si un bailleur en louant son fonds garnit celui-ci d'instruments nécessaires avec estimation, cette estimation vaut vente : *Cum fundus locetur, et æstimatum instrumentum colonus accipiat, Proculus ait id agi, ut instrumentum emptum habeat colonus* (L. 3, D. *Loc. conduct.* 19, 2). De là cette conséquence, qu'en cas de perte, les risques sont pour le preneur.

Cette convention a un double intérêt : d'une part, procurer au fermier entrant, sans frais immédiats, un mobilier agricole, sauf à en payer le prix à la fin du bail ; d'autre part, procurer au propriétaire un moyen de retirer de ses bestiaux, de ses esclaves et de ses ustensiles aratoires, un prix qu'il lui serait peut-être difficile de trouver faute d'acheteur.

Nous admettons là la solution la plus fréquemment enseignée. M. Van Wetter est d'un avis contraire. Il

considère que cette estimation n'a qu'un but : livrer au fermier un mobilier agricole. Celui-ci acquiert le droit d'en jouir conformément à sa destination. A la fin du bail, on procède à une nouvelle estimation : celle-ci est-elle supérieure à l'ancienne, le fermier profite de cet avantage, car il ne doit qu'une valeur égale à celle qu'il a reçue ; au contraire, est-elle inférieure, il devra, outre la restitution en nature, payer le déficit (1). Notre auteur appuie son opinion sur cette considération que, dans le silence des parties, on ne peut présumer une aliénation.

2° Le bailleur peut stipuler qu'au cas où le fermier ne jouirait pas conformément au bail, il pourra louer à un tiers et que s'il en résulte une diminution de loyer, le preneur sera tenu de cette différence. — Mais que décider si le prix du nouveau bail est supérieur à l'ancien ? Le bailleur devra-t-il remettre le supplément de prix au fermier qu'il a été obligé d'expulser ? Javolenus, dans la loi 51, D. à notre titre, décide qu'il ne faut pas ajouter à la convention : les parties n'ont parlé que d'un supplément à fournir au cas où le prix du second bail serait inférieur au premier. On doit se renfermer dans cette clause : admettre une autre solution ce serait faire bénéficier celui qui est en faute.

3° On convenait encore parfois que le fermier pourrait payer en fruits jusqu'à concurrence d'un prix fixé. Ulpien décide dans la loi 19, § 3, D. à notre titre, que ce pacte ne lie pas complètement le propriétaire, il peut se refuser à recevoir la prestation en denrées et en réclamer l'esti-

(1) Van Wetter, *Des Obligations*, t. II, p. 426 et 5.

mation. Mais le juge devra prendre en considération l'intérêt que pouvait avoir le fermier à payer en denrées plutôt qu'en argent.

4° On insérerait fréquemment la clause par laquelle le propriétaire s'engageait à payer une indemnité au fermier dans le cas où il viendrait à être expulsé de la ferme par le bailleur. Le preneur fera valoir ce pacte par l'action *conducti* (L. 15, C. *Locat. conduct.*, 4, 65). Mais cette clause sera-t-elle toujours encourue, par exemple, si le fermier est congédié par sa faute : à cause de sa négligence ou du défaut de paiement pendant deux ans ? Paul répond négativement : *et ideo si poenam petere ceperit is, qui pensionibus satis non fecit, profuturam locatori doli exceptionem* (L. 54, § 1, D. *Locat. conduct.* 19, 2).

5° Enfin on rencontrait souvent la clause suivante : *Redempto sylvam ne cædito, neve cingito, neve deurito, neve quem cingere, cædere, urere sinito*. On décidait que cette clause avait pour but non seulement de défendre au fermier de couper, d'écorcer, de brûler les arbres, etc., mais encore de le rendre responsable de ces faits, à moins qu'il ne prouve sa vigilance (L. 29, D. *Locat. conduct.*, 19, 2).

Maintenant que nous connaissons les éléments essentiels du louage et les principaux pactes qui peuvent être joints à notre contrat, abordons l'étude des obligations réciproques du bailleur et du preneur.

CHAPITRE II

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bailleur est tenu de deux obligations principales

- 1° Délivrer la chose louée ;
- 2° En garantir la jouissance.

1° Délivrance

Le fermier doit être mis en mesure d'user et de jouir de la chose, ce qui ne peut avoir lieu que par la tradition. Dès l'instant où les parties ont consenti au louage, le fermier, comme nous l'avons dit, peut exiger que la chose lui soit remise. Seulement, remarquons-le, cette tradition ne confère au preneur aucun droit réel ni de possession : la propriété reste au propriétaire et il possède par son fermier ; elle n'a d'autre but que de rendre la jouissance possible (L. 6, § 2, D. *de Precaris*, 43, 24). (L. 25, § 1, D. *de Acquirenda, vel amitt, possessione*, 41, 2).

Afin de remplir cette obligation le bailleur doit délivrer la chose elle-même et ses accessoires (1), c'est-à-dire ce qui est dans l'usage d'être considéré comme étant indispensable à la culture des terres. Ulpien en donne un exemple dans la loi 19, § 2, D. à notre titre. Ainsi le fermier doit recevoir les pailles et les engrais, les tonnes, les vaisseaux vinaires, etc. Mais il ne faut pas étendre cette obligation : le propriétaire n'étant forcé de remettre

(1) Van Wetter, *Des Obligations*, t. II, p. 400.

à son preneur que les choses qui peuvent réellement servir à la culture; si une maison de plaisance est attenante à l'héritage, cette maison ne devra pas être considérée comme faisant partie du bail.

Que faut-il décider dans le cas où le bailleur est dans l'impossibilité de remplir son obligation? Il faut distinguer. S'il n'est pas en faute, si la chose a péri par cas fortuit, par exemple, si le fonds a été submergé par les eaux, le contrat sera purement et simplement résolu. — Et dans cette hypothèse, si le preneur avait payé par avance, il aurait le droit de répéter son prix non en agissant par la *condictio indebiti* mais par l'action *ex conducto* : car il n'a pas payé par erreur, son obligation avait une cause : le contrat intervenu entre lui et le *locator* (L. 19, § 6, D. *Locat. conduct.*, 19, 2).

Y a-t-il faute du bailleur? Il sera tenu de dommages-intérêts par l'action *ex conducto*. Seulement il résulte de la loi 9 pr. D. à notre titre, que l'on doit prendre en considération la bonne ou la mauvaise foi du propriétaire. Voilà le cas prévu par le texte : si un possesseur de bonne foi loue une maison et qu'il soit évincé, il devra des dommages-intérêts. Seulement s'il procure au preneur une maison aussi commode, le juge ne devra pas condamner; que si le locataire est laissé en possession moyennant un prix plus élevé, le bailleur sera seulement tenu à concurrence de ce surplus. Mais ce tempéramment ne semble pas devoir être étendu au bail à ferme : aucun texte n'en parle et Labéon qui reproduit la même idée dans la loi 60 pr. *in fine* D. 19, 2, n'y fait pas allusion. Donc dans notre contrat le propriétaire devra rendre le prix s'il l'a reçu et dans tous les cas des dommages-intérêts.

Quid si le bailleur a loué la même chose à deux personnes, laquelle doit rester en possession ? D'abord, il ne fait aucun doute que celui qui sera évincé aura son recours contre le maître : car il a commis une faute dont il est responsable. — Pour trancher la difficulté, il faut envisager les diverses circonstances dans lesquelles elle peut se présenter.

Si l'un des deux preneurs est mis en possession, lors même que son droit serait postérieur à l'autre, il ne peut être forcé à quitter la ferme ; le preneur évincé ne peut l'attaquer.

Au contraire, si aucun des preneurs n'est mis en possession, c'est celui dont le contrat est le plus vieux qui aura la préférence (1).

Remarquons encore que cette première obligation du bailleur peut être plus ou moins modifiée selon les conventions personnelles des parties. Il devra alors s'y conformer car ces pactes sont évidemment obligatoires.

La loi n'indique pas l'époque à laquelle la livraison doit être faite. Les parties ont pu s'en expliquer ; en dehors de clause spéciale, la délivrance doit avoir lieu selon l'usage des lieux. Le bailleur devra s'y soumettre et s'il s'y refusait, le preneur pourrait se mettre en possession même *manu militari*.

2° Garantie

La seconde obligation qui incombe au bailleur est de garantir le preneur de tout trouble pendant la durée du

(1) Molitor, *Des Obligations*, t. 1, n° 561.

bail : nous l'avons vu, en effet, le contrat de louage est un contrat commutatif et il ne suffit pas que le bailleur délivre la chose en bon état, il faut encore qu'il y fasse dans le courant du bail toutes les réparations nécessaires. Cette obligation de protéger le preneur de tout trouble de la part des tiers, nous paraît être, d'ailleurs, une conséquence du droit personnel du locataire, droit qu'il ne peut opposer aux tiers.

Pour étudier cette seconde obligation, nous diviserons ainsi nos explications :

- 1° Cas d'éviction ;
- 2° Réparation des vices cachés ;
- 3° Réparations proprement dites ;
- 4° Cas où le bailleur doit supporter une diminution de fermages.

1° Cas d'éviction

Nous avons vu précédemment quelle est la conséquence du défaut, pour le bailleur, d'accomplir son obligation de délivrance s'il vient à être évincé de la chose qu'il a louée, avant d'en avoir fait tradition. Nous allons maintenant nous occuper des cas où cette éviction se produit dans le courant du bail.

Et d'abord il y a deux espèces de troubles : le trouble de droit et le trouble de fait.

Ce dernier existe lorsqu'un tiers, sans prétendre aucun droit sur l'héritage, veut s'en emparer et agit en véritable propriétaire. Dans ce cas, le bailleur n'est nullement tenu. Par exemple, si des bœufs vont paître dans les prairies, si des voleurs vont vendanger les

vignes, c'est au fermier à se défendre, et le bailleur n'est nullement responsable.

Il en est tout autrement en ce qui concerne le trouble de droit. Remarquons toutefois que la bonne ou la mauvaise foi importe peu : *Si quis domum bona fide emptam vel fundum locaverit mihi, isque sit evictus sine dolo malo culpaque ejus, Pomponius ait, nihilominus eum teneri ex conducto ei qui conduxit : ut ei præstetur, frui quod conduxit licere* (L. 9, pr. D. *Locati conducti*, 19, 2). — Il est en faute de ne pouvoir remplir son obligation.

Cette espèce d'éviction se rattache généralement à deux causes : Ou bien le bailleur n'était pas propriétaire de la chose et vient à être évincé ; ou bien le bailleur a vendu la ferme et le nouveau propriétaire expulse le *colonus*.

1° Le bailleur n'était pas propriétaire et le preneur est évincé.

Deux cas peuvent se présenter : ou bien la cause de l'éviction est antérieure au contrat, ou bien elle est postérieure.

Dans la première hypothèse, le bailleur restitue tout le prix si l'éviction est totale ; si elle n'est que partielle, il rendra une quotité du prix proportionnée à la partie dont la jouissance est enlevée au fermier. Outre la restitution de la merces qu'il aurait touchée ou de la remise de prix du fermage non encore payé, il devra des dommages-intérêts égaux à tout le préjudice causé, c'est-à-dire qu'ils devront être équivalents au *damnum emergens* et au *lucrum cessans*. (L. 15, § 8, D. *Locati cond.*, 19, 2).

Quand la cause d'éviction est postérieure au contrat, le propriétaire est également tenu, seulement il l'est plus ou moins suivant que l'éviction provient ou non de son fait. Cette distinction nous est fournie par un texte d'Africain. (L. 33, D. *Locat. cond.*, 19, 2). Si le bailleur est en faute, il devra rendre le fermier indemne, c'est-à-dire lui rendre non seulement les loyers induement perçus, mais encore lui payer des dommages-intérêts égaux à tout le préjudice causé. Si, au contraire, le bailleur n'est pas en faute, si par exemple l'éviction provient d'un cas fortuit, d'une cause contre laquelle il lui eût été impossible de lutter, alors il devra seulement perdre ses loyers ou restituer ceux qu'il aura perçus, mais il ne pourra pas être poursuivi pour des dommages-intérêts (1).

La loi 15, § 9, D. à notre titre, nous donne un exemple d'une juste cause d'éviction : j'ai loué ma ferme à Titius ; il décède, laissant pour héritier un fils impubère. Ce pupille, *auctoritate tutoris*, répudie la succession. Je loue ma terre à un autre. Plus tard le pupille obtient la *restitutio in integrum*, que pourra-t-il demander ? Il n'aura pas droit à des dommages-intérêts : *mihi enim justa causa fuit locandi* ; il pourra seulement obtenir décharge des loyers s'ils étaient encore dûs, ou le remboursement de ceux qui auraient été versés par avance par Titius.

Lorsque le preneur est attaqué par une action qui peut le priver de son fonds, il n'a pas besoin de répondre lui-même à cette instance. Il doit désigner le propriétaire afin qu'il soit mis en cause. Et ce ne sera que si le maître

(1) Van Wetter, *Des Obligations*, t. n, 402.

vient à perdre son procès qu'il pourra se retourner contre lui par l'action *conducti* afin d'obtenir les réparations auxquelles il a droit. (L. 7 et 8, D. *Locati conducti*, 19, 2).

2° Le bailleur a vendu la ferme et le nouveau propriétaire
expulse le fermier

En Droit romain, le tiers acquéreur n'est pas obligé de continuer le bail passé par son vendeur. C'est ce que nous enseigne la loi 9 au C. *Locato conducto*, 4, 65, que nous étudierons plus loin : *emptorem quidem fundi necesse non est stare colono, nisi ea lege emit*. Le motif est que pour l'acquéreur le bail lui est absolument étranger : il n'a pas contracté avec le fermier, par suite il peut l'expulser. Seulement celui-ci qui n'a pas d'action réelle à opposer au tiers acquéreur peut se retourner contre son bailleur par l'action personnelle *conducti* et par ce moyen obtenir des dommages-intérêts.

2° *Vices cachés*

Le preneur doit recevoir la chose exempte de vices qui peuvent soit en diminuer l'utilité ou même en rendre l'usage impossible. Si cette obligation n'est pas remplie, le bailleur est responsable. Ulpien nous indique cette solution dans la loi 19, § 1, à notre titre, seulement il fait une distinction au point de vue de la responsabilité : on a loué un champ dans lequel croissent de mauvaises herbes qui font mourir les bestiaux qui y paissent : le bailleur devra des dommages-intérêts s'il avait connaissance de cet état de choses car il est en faute : *quod*

interest prestabitur, si scisti; dans le cas contraire, il perdra seulement les fermages : *si ignorasti pensionem non petes*.

Notre jurisconsulte semble *a priori* faire encore dans ce texte une distinction entre les meubles et les immeubles. Ainsi pour les choses mobilières, que le bailleur soit ou non en faute, il est toujours tenu *in id quod interest*; nous venons de dire qu'il donne une solution contraire pour les immeubles en faisant une distinction qu'il refuse de faire pour les meubles. Tous les auteurs sont d'accord pour expliquer ainsi le passage de notre texte : il faut admettre qu'Ulpien considère que le bailleur mobilier a loué des objets qu'il fabrique lui-même, par conséquent il ne peut arguer de sa bonne foi, *nec ignorantia ejus erit excusata*. Il doit connaître son métier et par suite la qualité des objets qu'il fabrique.

Le bailleur est tenu des vices cachés, soit qu'ils existassent avant le contrat ou qu'ils soient nés après, seulement les effets de sa responsabilité ne sont pas identiques : dans le second cas, le preneur ne peut jamais avoir droit à des dommages-intérêts, car le bailleur n'est pas en faute.

3° Réparations

Nous avons dit que le bailleur doit livrer la chose en bon état, mais que comme son obligation est successive et se continue, il doit entretenir cette chose dans les mêmes conditions. Toutefois il ne peut être tenu de toutes les dégradations, il y en a qui sont le résultat de l'usage que l'on fait de l'objet et qui, par conséquent, doivent être supportées par celui qui en jouit. C'est pour

cette raison que le bailleur ne doit faire que des réparations nécessaires, c'est-à-dire celles qui sont indispensables pour que le fermier soit clos et couvert, qu'il soit en sûreté, lui et ses récoltes. Il est tenu, en un mot, des grosses réparations et il peut être contraint de les exécuter par l'action *conducti*.

4° *Cas où le bailleur doit supporter une diminution de fermages*

Nous avons déjà indiqué des cas où il y aura remise de prix. Par exemple, si le fermier supporte une éviction partielle sans qu'il y ait faute du bailleur. Ici, l'hypothèse que nous avons à examiner est le cas où le fermier supporte une perte de récolte.

La loi 15, § 2, au Digeste, *locati conducti*, nous indique dans quels cas le fermier aura droit à une remise de prix. On a discuté le motif de cette disposition. Molitor (1) voit le fondement de ce droit à la remise dans la considération suivante à savoir que « la réduction du fermage pour dommage fortuit et extraordinaire souffert dans les fruits non perçus se présente comme une conséquence naturelle et directe du contrat de louage et non pas comme un atermoiement introduit par l'équité. » Le bailleur s'est obligé à faire jouir le fermier. Du moment où celui-ci subit par cas fortuit une certaine diminution il aura droit à une indemnité. Toutefois il est évident que le locateur n'est pas garant dans cette hypothèse en ce sens qu'il ne sera jamais tenu à des dommages-intérêts pour le préjudice causé au fermier. Ce dernier sera seulement déchargé

(1) Molitor, t. 2, n° 573.

de payer une partie de la merces, mais il ne saurait prétendre à autre chose.

Examinons maintenant les conditions dans lesquelles doit se produire la perte de récolte pour qu'il y ait lieu à diminution des fermages. Elles sont au nombre de quatre :

- 1° Il faut que la perte soit importante ;
- 2° Qu'elle résulte d'une force majeure ;
- 3° Qu'elle ait lieu avant la perception ;
- 4° Qu'elle ne soit pas compensée par des années d'abondance.

1° Il faut que la perte soit importante

Cette condition est indiquée dans la loi 25, § 6, au D, à notre titre dans les termes suivants : *si plusquam tolerabile est, læsi fuerint fructus*. Le motif de cette disposition est que, si en théorie le prix n'est dû qu'en échange de la perception des fruits, en pratique il faut se départir de la rigueur des principes. Le louage est un contrat qui présente un certain aléa. Comme le fermier profite seul du *lucrum immodicum*, il est bien juste qu'il supporte une certaine part dans la perte. La quotité au-dessous de laquelle la perte donne droit à une remise de prix pour le fermier n'est indiquée dans aucun texte. Cette question était laissée à l'appréciation du magistrat. Il n'y avait pas de règle fixe. Les canonistes avaient décidé qu'il fallait une perte d'au moins de la moitié. C'est cette idée qui a été reprise dans nos articles 1769 et s. du Code civil.

Les commentateurs se sont demandés s'il fallait prendre en considération la valeur ou seulement la quotité de la perte. Aucun texte n'existe à ce sujet.

C'est là d'ailleurs une question discutée que nous retrouverons en Droit civil et où nous la traiterons.

Remarquons toutefois que, pour apprécier la perte, il faut prendre comme point de comparaison une année moyenne.

2° Force majeure

La perte de récolte doit résulter d'un cas de force majeure, c'est-à-dire d'un événement auquel on ne peut résister. *Si vis tempestatis calamitosæ contigerit, an locator conductori aliquid præstare debeat, videamus. Servius omnem vim, cui resisti non potest, dominum colono præstare debere ait.* Telle est la règle générale écrite dans la loi 15, § 2, D. *Locati conducti*, 19, 2. Toutefois, malgré la généralité de ces termes, notre texte laisse encore place à certaines difficultés pour savoir quels sont les faits qui doivent être rangés parmi les cas fortuits. Aussi Ulpien en donne-t-il dans la même loi une nomenclature : il cite les animaux et les insectes qui voyagent en bande comme les geais et les étourneaux ; à quoi Cujas ajoute : *et his licet addere passerum et gruum agmina et murum similiter ac locustarum examina.* Il faut encore voir des cas fortuits dans les inondations, les fortes pluies, les orages, la sécheresse, etc., enfin nous pouvons encore ajouter à cette liste l'invasion de l'ennemi.

En résumé, le cas fortuit est à la fois l'accident extraordinaire auquel on ne peut résister et qui n'a pu être prévu (1). Il est évident, par exemple, que si on

(1) Van Wetter, *Des Obligations*, t. 1, p. 56.

loue un pré sujet à inondation et que cette inondation se produise dans les conditions où elle a lieu ordinairement, on ne pourra pas dire qu'il y ait là cas fortuit, car le preneur savait à quoi était exposé l'héritage, et le prix du bail a dû être fixé en conséquence.

Pour que le cas fortuit donne lieu à une remise, il faut que le fermier ne les ait pas pris à sa charge dans ses conventions avec le propriétaire, auquel cas il y aurait entre eux une convention parfaitement valable qui devrait être observée (L. 9, § 2, au D. *Locat. cond.* 19, 2. L. 19, C. *Locato conducto*, 4, 65).

3° *La force majeure doit arriver avant la séparation
des fruits*

Les fruits non encore perçus font partie du sol suivant les règles de l'accession et par suite la perte sera pour le propriétaire du fonds ; mais si la perte vient après la séparation, les fruits appartenant désormais au fermier, c'est lui qui la supportera : « *res perit domino.* »

Mais la simple séparation suffit-elle, faut-il que la récolte soit complètement terminée et engrangée ? On a voulu soutenir la dernière proposition en se basant sur ce qui se passe pour l'usufruitier : *Julianus ait, fructuarii fructus tunc fieri, cum eos perceperit : bonæ fidei autem possessoris, mox, quum a solo separati sint* (L. 13, D. *Quibus modis usufructus vel.*, 7, 4). Donc pour l'usufruitier il faut la perception et pour le possesseur de bonne foi la simple séparation suffit. On a fait remarquer à juste titre que la situation du fermier est plus en rapport avec celle du possesseur de bonne foi qu'avec celle de l'usufruitier, et que, par suite, loin de lui

appliquer la règle écrite pour le second, il fallait, au contraire, le traiter comme le premier. En effet, le fermier perçoit les fruits avec l'autorisation du propriétaire, son droit est le résultat d'une convention passée entre eux, tandis que l'usufruitier est souvent absolument étranger au nu-propriétaire qu'il dépouille. Nous concluons donc que le fermier fait les fruits siens dès qu'ils sont séparés du sol et que dès cet instant ils sont à sa charge.

Le cas fortuit doit atteindre les fruits eux-mêmes, s'il atteint la chose elle-même, le fonds, le fermier n'aura pas seulement droit à une remise de la merces, mais il pourra demander la résolution du bail; car dans ce cas, c'est la substance de la chose elle-même qui est modifiée et ne répond plus au but en vue duquel elle a été louée. Tous les dommages ne sont cependant pas tous supportés par le propriétaire. Molitor fait remarquer qu'il y a des pertes que le fermier supporte seul : ce sont celles qui naissent des cas fortuits provenant de la récolte elle-même. Par exemple, les grappes qui aigrissent sur pied à cause des vers qui ont rongé les racines de la vigne (1).

4° La perte ne doit pas être compensée par des années d'abondance

La dernière condition est que le fermier ne soit pas indemnisé par la récolte des autres années. C'est la règle de la compensation admise en Droit romain dans le cas où le bail est fait pour plusieurs années (L. 8 c. *de Locato conducto*, 4, 65). Papinien s'était prononcé

(1) Molitor, *Des Obligations*, t. 1, n° 573.

dans le même sens ainsi que cela résulte de la loi 15, § 4, au D. *Locati conducti*, 19, 2. Voici l'hypothèse prévue. Un bailleur fait une remise de fermages à son preneur pour la stérilité d'une année, puis les récoltes sont abondantes les années suivantes : dans ce cas, dit notre jurisconsulte, la remise ne peut nuire au propriétaire. Ce dernier pourra donc réclamer tout ce qui n'a pas été payé alors même qu'il aurait employé l'expression *donatio*, car en réalité, il ne s'agissait là que d'une transaction. Mais si la remise a eu lieu alors que les années antérieures avaient été assez abondantes pour que le fermier soit indemnisé, le propriétaire ne pourra rien réclamer s'il a connu l'abondance des premières années.

Telles sont les règles qui régissent la perte de récolte, règles qui ne s'appliquent pas dans le colonat partiaire, car le *partiarius* n'a rien à exiger à raison de la pauvreté de la récolte puisqu'il partage avec le maître « *damnum et lucrum*. » Il a seulement perdu son temps et son travail comme il arrive à un associé lorsque la société se dissout sans bénéfices (L. 25, § 6, D. *Loc. cond.* 19, 2).



CHAPITRE III

OBLIGATIONS DU PRENEUR

Les obligations du fermier sont assez nombreuses, mais elles peuvent se résumer en trois principales :

- 1° Jouir en bon père de famille ;
- 2° Rendre la chose à la fin du contrat ;
- 3° Payer le prix.

1° Obligation de jouir en bon père de famille

Le fermier est détenteur d'un fonds qui ne lui appartient pas, mais dont il a la jouissance ; il en profite moyennant un certain prix et doit le rendre à la fin du bail dans les mêmes conditions qu'il l'a reçu. Il doit donc jouir de façon à ne porter aucun préjudice à son propriétaire : il ne peut dégrader ni ruiner la terre par des cultures qui épuisent le sol. Il doit remplir les conditions qui lui sont imposées par le contrat : faire les travaux de la culture à l'époque propice et veiller aussi à ce que les bâtiments ne soient pas détériorés (L. 25, § 3, D. *Locati conducti*, 19, 2).

Le paragraphe 7 de la loi que nous venons de citer indique quelle responsabilité encourt le fermier : il est responsable de sa faute *in abstracto*, c'est-à-dire de la faute appréciée d'après la conduite d'un bon père de famille : *culpa autem abest, si omnia facta sunt, quæ*

diligentissimus quisque observaturus fuisset. En même temps qu'ils donnent ces principes, les Romains examinent certaines questions : ainsi la loi 9, § 4 à notre titre, suppose que des voleurs ont enlevé un troupeau ; la loi 13, § 7, qu'une troupe armée a envahi et pillé la ferme. Dans tous ces cas, si le fermier a pu résister ou annoncer son départ au propriétaire et qu'il ne l'ait pas fait, il est responsable et doit réparer le préjudice causé : *Labeo autem, si resistere potuit, et non resistit, teneri ait : quæ sententia vera est : sed et denuntiare non potuit, non puto cum teneri.*

Là ne s'arrête pas la responsabilité du preneur. Il est encore tenu pour les faits d'autrui quand il eut pu les prévenir avec plus de surveillance. Aussi est-il responsable de ses serviteurs, c'est à lui de les bien choisir et de ne confier les soins de la culture qu'à des gens capables. Il faut, pour qu'il soit rendu coupable dans ce cas, que le bailleur prouve qu'un individu vigilant et honnête n'aurait pas pris à son service les personnes auxquelles s'est adressé le preneur : *si tamen culpam in inducendis admittit, quod tales habuerit vel suos, vel hospites*, dit la loi 11 pr. D. *Locati conducti*, 19, 2. Mais si cette preuve n'est pas faite, le *dominus* ne peut agir contre son *colonus*, il pourra seulement se retourner contre ceux qui ont endommagé l'héritage.

C'est en vertu de cette règle qu'en cas de *damnum injuria datum* et de vol se produisant avant la séparation des fruits et pouvant, par suite, donner lieu à une remise de prix, il faut envisager si le fait n'est pas le résultat d'une provocation de la part du preneur. Par exemple, le fermier s'est créé des ennemis dans le pays, qui, pour se venger des faits qu'ils lui reprochent, dévastent les

récoltes ; dans ce cas, le preneur sera responsable, il n'aura pas droit à diminution de la merces, dans le cas contraire, il aurait droit à remise de prix (1).

On peut donc dire que chaque fois que la force majeure a été précédée d'une contravention ou d'une faute de la part du preneur, sa responsabilité est engagée. Les textes nous fournissent des exemples de l'application de ce principe : ainsi un locataire a mis du foin dans une maison de ville, ce qui est interdit, et un de ses esclaves y a mis le feu, il sera passible de l'action *locati* (L. 11, § 4, D. *Locati conducti*, 19, 2). Un fermier a eu des disputes avec son voisin, celui-ci coupe les arbres de la propriété; ce fait est encore imputé au preneur (L. 25, § 4, eod.).

2° Rendre la chose à la fin du bail

L'immeuble doit être rendu dans l'état où il a été livré; c'est pour cela, comme nous l'avons vu, que le fermier doit user de la chose en bon père de famille, l'entretenir et veiller à sa conservation (L. 11, § 2, D. *Locati conducti* 19, 2). Souvent, pour éviter des difficultés, il pouvait être dressé un *instrumentum* indiquant l'état des lieux. Quand il n'y en a pas : les grosses réparations incombent au bailleur et par suite c'est à lui, en cas de difficulté, à prouver qu'il a livré l'immeuble en bon état. Cela fait, le preneur, pour éviter toute responsabilité, devra prouver à son tour que les dégradations ne lui sont pas imputables, mais qu'elles proviennent de vétusté. Remarquons qu'il ne s'agit ici que des grosses

(1) Molitor, *Des Obligations*, t. 1, n° 578.

réparations, car les réparations d'entretien incombent toujours au locataire.

La chose n'est pas rendue dans le même état s'il y a des contestations sur la possession par suite de la faute du fermier (L. 11, § 3, D. *Locat. cond.* 19, 2). L'obligation de rendre est telle que le *colonus* qui prétendrait un droit de propriété sur l'héritage à lui loué, devrait d'abord le rendre, le droit de retention ne lui appartenant pas, et il pourrait ensuite attaquer son bailleur au sujet de la propriété : *Si quis conductionis titulo agrum, vel aliam quacumque rem accepit : possessionem prius restituere debet, et tunc de proprietate litigare.* (L. 25, C. de *Locato conducto*, 4, 65).

3^e Paiement de la merces

C'est la principale obligation du fermier : il doit payer le prix du bail aux époques convenues ; mais il ne doit les fermages que s'il jouit, comme le fait remarquer à juste titre, M. Labbé : « L'obligation de payer le loyer, dit-il, a sa cause génératrice dans le contrat de louage qui se forme par le seul consentement, et sa cause impulsive dans la prestation de la jouissance promise ou dans l'obligation pour le locateur de procurer cette jouissance (1). »

Le bailleur ne peut exiger le paiement qu'à l'époque convenue et après l'échéance. Mais Paul nous indique dans la loi 24, § 2, D. *Locati*, un cas dans lequel le

(1) M. Labbé, *Des risques dans les contrats synallagmatiques*, n^o 105.

fermier peut être obligé de payer avant le terme. *Si domus vel fundus in quinquennium pensionibus locatus sit, potest dominus, si deseruerit habitationem vel fundi culturam colonus vel inquilinus, cum eis statim agere.* Si donc le preneur vient à abandonner le fonds sans motif plausible, il sera immédiatement responsable. Par exemple, un péril était imminent, le preneur quitte la ferme : il sera responsable de ce départ précipité seulement dans le cas où il n'y avait pas juste cause de crainte ; mais si le motif existait, bien que le péril ne fût pas imminent, il ne serait pas en faute (L. 27, § 1, D. *Locati conducti*, 19, 2), et, dans le premier cas, il ne devrait payer que « *quatenus locatori in id, quod ejus interest, indemnitas servetur* (L. 55, § 2, D. eod.)

Outre le prix convenu, le bailleur peut avoir droit à des dommages-intérêts si le fermier n'a pas payé aux époques fixées. Dans ce cas, les intérêts courent du jour de la mise en demeure, laquelle résulte de la demande que le bailleur fait du prix du bail (L. 17, C. *de Locato et cond.* 4, 65). D'ailleurs, il peut être stipulé que les intérêts courront de plein droit par le seul fait du retard apporté dans les paiements (L. 17, § 4, D. *Usuris et fruct.* 22, 1).

Citons une différence entre les baux des maisons et ceux des héritages ruraux ; les Romains paraissent, en effet, avoir eu pour habitude de payer les loyers des maisons par semestre et ceux des biens ruraux annuellement (1).

Le bailleur, pour obtenir les fermages à chaque

(1) Maynz, *Cours de Droit romain*, t. 2, p. 217, note 21.

échéance, peut agir par l'action *locati*; de plus, pour le garantir de toute perte, il possède encore l'action servienne et l'interdit salvien dont nous allons maintenant parler.



CHAPITRE IV

ACTIONS QUI APPARTIENNENT AU BAILLEUR ET AU PRENEUR

Le contrat de louage est sanctionné par des actions, l'action *locati* et l'action *conducti* dont nous allons exposer sommairement les principaux caractères et rappeler leur but.

1° Les actions *locati*, *conducti* sont des actions de droit civil, c'est-à-dire qu'au moment où le contrat de louage a été reconnu par le Droit civil, les obligations qui en découlent ont été sanctionnées par deux actions nominativement désignées et résultant d'une loi ou d'une source analogue : *ex legitimis et civilibus causis descendunt*, disent les *Institutes*, § 3, de *Actionibus*, l. 4, t. 6.

2° Elles sont *in jus* et *in personam*. — Leur *intentio* est *in jus* parceque le juge aura une question de droit à examiner; il devra rechercher si, *jure civili*, la prétention du demandeur est fondée (G. C. IV, § 45). — Ce sont des actions *in personam* car elles ont pour but de sanctionner non un droit de propriété ou un droit réel, mais seulement de faire reconnaître un droit de créance; le preneur a une créance : c'est son droit de jouissance; le bailleur est également un créancier : sa créance est son droit à la merces. En un mot les parties sont, dans notre contrat, réciproquement tenues de donner ou de faire (*Inst.* § 1, de *action.* l. IV, t. 6). *In personam actio est, qua cum eo agimus qui obligatus est nobis ad faciendum aliquid vel dandum* (L. 25, pr. de *oblig. et*

action. 44, 7). — La conséquence de ce caractère est que nos actions ne passent pas aux successeurs à titre particulier, c'est ce que nous indique une loi fameuse connue sous le nom de loi « *Emptorem* » et sur laquelle nous reviendrons plus loin. Au contraire, les successeurs universels ou à titre universel restent tenus des actions *locati conducti*; elles passent aux héritiers activement et passivement.

3° La bonne foi joue un grand rôle dans le contrat de bail, aussi les actions qui en découlent sont-elles elles-mêmes de bonne foi (*Inst.* § 28, de *action.* l. IV, t. 6). Pour apprécier l'étendue des obligations du débiteur, le juge ne devra pas seulement tenir compte de ce qui a été expressément promis, comme il le ferait dans une action de droit strict, mais il doit aussi prendre en considération l'intention des parties et les circonstances de la cause. Il doit en un mot s'inspirer des principes d'équité et bonne foi (L. 11, § 1, D. de *actionibus empti et venditi.* 19, 1).

4° L'obligation résultant du louage étant un *facere* au sens large, et nos actions étant de bonne foi, il s'ensuit qu'elles sont à *intentio incertæ*; car le fait qui les engendre ne suffit pas à montrer quelle est la quantité due. Les actions de bonne foi, grâce à l'addition des mots « *ex fide boni* » étendent aussi loin que possible les pouvoirs du juge. Aussi est-il inutile d'insérer dans la formule une exception pour que la compensation ait lieu. Il résulte de la clause *ex fide bona* elle-même que le juge peut compenser toutes les obligations réciproques qui dérivent *ex eadem causa*.

Quelquefois aussi les actions *locati conducti* revêtent le caractère arbitraire; c'est lorsque le magistrat les

délivre en cette forme (1) pour faire obtenir au demandeur une satisfaction qui ne consiste pas en argent et que le défendeur peut fournir ce qui a lieu quand la demande est fondée et qu'elle tend à une simple restitution matérielle ou à l'exécution d'une promesse. L'arbitre doit alors examiner la nature des satisfactions dues au demandeur qui les appréciera *ex æquo et bono* (2). Il faut de plus que les parties soient d'accord sur le motif de leur contestation : par exemple, lorsqu'un fermier demande la délivrance et que son bailleur s'y refuse ; il se produit alors ceci : le magistrat déclare le bien fondé de la demande du preneur et détermine au moyen de *l'arbitrium* la satisfaction qui devra être fournie par le défendeur s'il n'obtempère pas à l'ordre qui lui est donné de livrer la chose promise.

Enfin nous estimons que ces actions doivent être considérées comme *reipersecutoriae*, c'est-à-dire quelles ont pour but principal de faire obtenir la chose réclamée : au fermier, par exemple, l'objet même du louage ; au *dominus*, la merces et le fonds loué à la fin du bail. — Quelquefois aussi, nous l'avons déjà indiqué précédemment, au moyen des actions *locati conducti* les parties peuvent obtenir des dommages-intérêts, suivant les circonstances.

En résumé, les actions dérivant du contrat de louage sont des actions de Droit civil, personnelles, de bonne foi, à *intentio* conçue *in jus* et *incertæ* ; enfin elles sont *reipersecutoriae*. — Elles ont pour but :

(1) Cuq, *Institutions juridiques des Romains*, p. 691 et s.

(2) May, *Eléments de droit Romain*, II, p. 580, note 1.

L'*action conducti* : de faire obtenir au preneur la délivrance et la garantie due par son bailleur ;

L'*action locati* : de contraindre le fermier à jouir en bon père de famille, à restituer la chose à la fin du bail et à payer ses fermages aux époques convenues.

Mais ces actions sont personnelles, et, par suite, le propriétaire n'a de garantie que celle qui lui est offerte par le fermier lui-même. Est-il solvable, rien à craindre, le bailleur sera toujours sûr d'être payé ; fait-il de mauvaises affaires, le *dominus* est susceptible de perdre et de ne jamais toucher ses fermages. Aussi est-ce pour éviter ces inconvénients qu'on a donné au propriétaire l'*action servienne* et l'*interdit salvien*.

L'*action servienne*, action originale qui ne correspond à aucune autre du Droit civil, a été créée par le préteur Servius, qui lui a donné son nom, et en faveur d'un *locator* d'un bien rural. Par ce moyen, le bailleur obtient un droit de gage sur les biens apportés dans la ferme par le preneur, en garantie du paiement des fermages.

Une aliénation fiduciaire ou une constitution de gage transférant la possession était absolument impossible dans notre contrat, puisqu'elles auraient obligé le *colonus* à se dépouiller des objets qui sont souvent son seul patrimoine et qui lui sont indispensables pour la culture. Aussi, grâce à notre action, le préteur se contente-t-il d'une convention sans aucune tradition ; de sorte que le bailleur obtient une garantie pour le paiement de ses fermages et que, d'autre part, le fermier reste en possession des choses ainsi engagées. Par ce moyen, le preneur peut engager ses outils, ses bestiaux, ses récoltes, et si, à l'échéance du terme, le fermier ne paie pas, son bailleur, au moyen de l'action *serviana*,

prend les objets entre les mains du *colonus* ou de tout autre détenteur et se place ainsi dans une situation analogue à celle qu'il aurait eue s'il les avait reçus à titre de *pignus* (*Inst.* § 7, *de actionibus*, l. IV, t. 6).

Les caractères de notre action sont les suivants :
1° Elle est conçue *in factum*, le juge ayant une question de fait à apprécier : la constitution du gage ; de sorte que, suivant la décision romaine, le droit survit à la *litis contestatio* parce que la *deductio in iudicium* ne porte pas ici sur un droit mais sur un fait et que si les droits peuvent s'éteindre, les faits accomplis ne s'effacent point.

2° Elle est réelle : *Pignoris vel hypothecæ persecutio in rem est* (L. 18, C. *de pignor. et hypothecis*, 8, 14). (L. 17, D. *de pignor. et hypoth.* 20, 1). Elle permet au *locator* de poursuivre son gage entre les mains des tiers. Cette action lui donne un droit de suite.

Enfin, les *Institutes*, § 31, au titre de *Actionibus*, rangent l'action *serviana* parmi les actions arbitraires.

Quelles sont les conditions d'exercice de l'action servienne :

1° Il faut qu'il y ait eu une convention survenue entre un propriétaire et un fermier, convention expresse de laquelle il doit résulter un droit de gage sur des objets limitativement désignés ; et c'est au demandeur à faire la preuve de l'existence de cette condition. Tous les objets, en principe, doivent avoir été envisagés dans la convention ; il existe toutefois une exception qui nous est indiquée par la loi 7 pr. D. *In quibus causis pignus vel hypotheca*, 20, 2, dans les termes suivants : *In prædiis rusticis fructus qui ibi nascuntur, tacite intelliguntur pignori esse domino fundi locati, etiam si nominatim id non convenerit.*

Les récoltes sont donc tacitement la garantie du bailleur, mais c'est là le seul privilège qu'il possède (L. 24, § 1, D. *locati conducti*, 19, 2).

2° En second lieu, il faut que les *res* soient *illatæ et invectæ* par le fermier. Ainsi, remarquons-le, la simple convention ne suffit pas, il faut que les choses aient été réellement apportées sur le fonds (L. 11, § 2, D. *qui potiores in pignore*, 20, 4).

3° Enfin pour réussir dans l'instance, le bailleur doit encore prouver sa créance (L. 23, D. *de probat. et præsumpt.*, 22, 3).

EFFETS

Voyons quel est le résultat de notre action. Elle a pour but d'obliger le fermier à payer la merces ; s'il ne le fait pas, il semble que, dans les débuts, le créancier avait seulement le droit de se faire mettre en possession de la chose et de la retenir jusqu'à ce qu'il ait été remboursé. Mais on s'aperçut bientôt que cela était insuffisant et il fut permis au bailleur de vendre les objets afin de se payer sur leur prix. Si le défendeur n'exécute pas *l'arbitrium* du juge, c'est-à-dire s'il se refuse à faire la tradition du gage ou à donner d'autres satisfactions, le juge le condamne à payer une somme qui ne peut être égale qu'au montant de la dette et des intérêts dans le cas où le fermier est le défendeur lui-même ; mais si l'action est intentée contre tout autre possesseur elle peut s'élever au-delà (L. 21, § 3, D. *de pignoribus vel hypothecis*, 20, 1). Et dans ce dernier cas il faut que le demandeur joigne à sa qualité de créancier un autre intérêt. « Il convient d'ajouter que puisque

l'obligation du défendeur se borne à délaisser, la condamnation ne peut en aucun cas excéder la valeur de la chose hypothéquée et ses accessoires, elle peut donc rester au-dessous de la créance (1). »

Contre qui? — Nous avons dit que l'action servienne est une action réelle qui donne au propriétaire un droit de suite. Il peut donc attaquer le débiteur ou tout tiers détenteur : car c'est un véritable droit qui grève la chose elle-même, mais non la personne. Il n'y a donc pas à rechercher si le défendeur est propriétaire des objets, il suffit qu'il les possède.

Ajoutons encore que le bailleur n'est pas forcément obligé d'avoir recours à l'action servienne, il lui est loisible d'agir contre son débiteur par l'action personnelle, par l'action *locati* (L. 14, C. de *pignōribus et hypothecis* 8, 14; — L. 14, C. de *obligat. et action.* 4, 10). Toutefois, dans le droit de Justinien, le tiers détenteur pouvait opposer le bénéfice de discussion, c'est-à-dire qu'il pouvait forcer le demandeur à poursuivre le preneur lui-même ou son héritier ou sa caution, mais à la condition que ces personnes fussent présentes ou comparussent dans un délai fixé par le juge.

A côté de l'action servienne, le prêteur avait accordé au propriétaire un interdit, l'interdit Salvien.

Cet interdit s'applique aux objets engagés par le colon pour le paiement de ses fermages. Il semble donc à première vue que l'action servienne et notre interdit ont un seul et même objet et qu'il y a confusion

(1) Accarias, t. 2, n° 822.

dans leurs résultats. C'est l'opinion de Savigny. Cette hypothèse paraît pouvoir trouver un appui dans ce fait que les textes qui nous sont parvenus s'occupent très peu de l'interdit salvien. Nous n'avons que deux lois au Digeste, au titre de *Interdicto Salviano*. Justinien dans ses *Institutes* se contente de citer l'interdit Salvien qui, dit-il, tend à faire acquérir la possession et se donne au propriétaire du fonds relativement aux effets du fermier affectés par ce dernier à la sûreté des fermages (*Inst.*, § 3, *in fine*, l. IV, t. 15).

Il est possible qu'à la fin du Droit romain, cette confusion ait réellement existé et qu'en somme l'interdit remplît exactement le même but que l'action servienne.

Nous ne saurions admettre cette théorie dans laquelle d'ailleurs on indique une différence entre l'action servienne et l'interdit salvien au point de vue de la preuve : pour triompher dans l'interdit il suffisait de prouver que les objets avaient été entre les mains du fermier au moment de son entrée dans la ferme, tandis que dans l'action, il fallait prouver que le *colonus* avait sur les choses par lui affectées à la sûreté du bailleur, soit la propriété, soit l'*in bonis*.

Une deuxième théorie admise par Rudorff indique que la différence entre l'interdit et l'action servienne est la suivante : dans le premier, on ne s'occupe que de la faculté qu'a le *locator* de prétendre à la possession des *res in vectæ*, tandis que dans la seconde on statue sur la validité du droit de gage lui-même (1). — L'interdit tranche donc uniquement une question de possession et

(1) Machelard, *des Interdits*, p. 140.

ne touche pas au fond du droit. Il a pour but de faire acquérir au propriétaire la possession et de lui permettre d'avoir ainsi le rôle de défendeur dans les questions qui pourraient s'élever au sujet de son droit réel, de cette façon on s'explique la co-existence de l'action et de l'interdit.

Cette opinion est soutenue par Machelard (1) qui argumente de la façon suivante. Au début le gage était constitué au moyen de la fiducie, plus tard, au moyen du *pignus* transférant la possession. Mais dans ces deux cas, le débiteur est dépouillé; ce qui ne peut avoir lieu dans le contrat de louage, le fermier ayant absolument besoin, pour la culture des terres, des objets qui sont la garantie du bailleur. Le prêteur se contenta alors d'une simple convention sans tradition, puis, à côté, il crée un interdit spécial, le *salvien*, pour faire acquérir en réalité la possession au *locator*. Plus tard, on ne se contente plus seulement d'un interdit se bornant à l'obtention de la possession, mais le *locator* reçut concession d'un *jus in re*, résultant d'une simple convention, progrès qui fut réalisé par Servius au moyen de l'action servienne.

Donc, il y aurait eu trois phases, et l'interdit *salvien* serait né antérieurement à l'action servienne. Quoiqu'il en soit, notre interdit est classé parmi les interdits *adipiscendæ possessionis*, c'est-à-dire qu'il a pour objet de faire obtenir à une personne une possession qu'elle n'a jamais eue, dont elle n'a jamais été nantie. Or, remarquons-le, lorsque après la constitution de gage,

(1) Machelard, *des Interdits*, p. 108.

les choses ont été réellement apportées sur le fonds, le propriétaire les possède par son colon. Il nous semble donc, si nous ne nous trompons point, que l'interdit salvien aurait justement pour but de faire acquérir au bailleur la possession des choses promises, comme devant être *illatae et invectae* mais qui, en réalité, n'ont pas été apportées sur le fonds ou qui en sont sorties.

Cet interdit appartient à tout bailleur et non pas seulement au *dominus fundi*, comme semble le dire Gaius (C. IV. § 147).

C'est qu'en effet, nous l'avons dit, il n'est pas nécessaire d'être propriétaire pour louer un fonds ; or, notre interdit a pour but de garantir le paiement de la merces, par conséquent tous ceux qui peuvent donner à bail doivent pouvoir user de l'interdit.

Pour réussir dans son instance, le bailleur doit prouver qu'il y avait une convention portant sur les objets qu'il réclame comme affectés au paiement des fermages.

Il peut l'exercer contre tout possesseur, contre le preneur ou ses héritiers, contre un tiers étranger à la dette, contre un acquéreur, etc. (L. 1, § 1, D. *de salviano interdicto*, 43, 33). Le même texte nous indique une exception à cette règle. Si le fonds affermé appartient à deux propriétaires et que le fermier ait constitué en gage son mobilier *in solidum*, l'interdit salvien peut être intenté pour le tout contre tout tiers détenteur, mais entre les co-propriétaires l'avantage appartient à celui qui possède. Au contraire, les objets ne sont-ils affectés que pour partie, la règle générale s'applique même vis-à-vis des propriétaires. Disons toutefois que, dans le premier cas, le propriétaire qui ne possède pas pourra avoir recours à l'action servienne et obtenir ainsi ce

qu'il ne pourrait avoir par l'interdit salvien (L. 2, D. *de salviano interdicto*, 43, 33). (L. 10, D. *de pignoribus et hypothecis*, 20, 1).

Certains auteurs (1) indiquent une différence au point de vue des conditions de l'action de l'interdit entre le preneur et les tiers. Pour réussir vis-à-vis du premier, il faut que les termes soient échus ; au contraire, cette condition n'existe plus à l'égard des tiers. C'est que le *locator* peut avoir intérêt à faire rentrer sur la ferme les objets et les placer en quelque sorte sous sa main.

Quant à la durée, il faut encore, selon Husch, distinguer. Contre le preneur, l'interdit est perpétuel ; à l'égard d'un tiers, il s'éteint du jour où celui-ci lui oppose l'interdit *utrubi*. Cet interdit pourrait triompher en face d'un créancier gagiste, *a fortiori* doit-il en être de même envers un simple bailleur (2).

Le but de l'interdit salvien est donc de faire obtenir la possession, mais il ne tranche pas le fond du droit. Cette question est du domaine de l'action servienne et par suite celui qui a triomphé dans l'interdit peut être obligé de relâcher les *res invectoræ* ou *illatæ*, si les conditions du gage ne se rencontrent pas à leur égard.

On comprend, après nos explications, la co-existence de l'interdit salvien et de l'action servienne. Ces deux institutions ne font pas double emploi ; elles se complètent l'une par l'autre ; elles ont chacune une utilité particulière.



(1) Accarias, t. 2, n° 963.

(2) Machelard, *Des Interdits*, p. 121.

CHAPITRE V

EXTINCTION DU BAIL A FERME. — SES EFFETS

Les causes d'extinction du contrat de louage ne sont pas indiquées dans les *Institutes* de Justinien qui se contente seulement de mentionner que la mort du preneur ne met pas fin au bail, ce qui est également vrai de la mort du bailleur. *Mortuo conductore intra tempora conductionis, heres ejus eodem jure in conductione succedit* (*Inst.*, § 6, *de locat. et conduct.* l. III, t. 24). L'héritier succède dans la location avec les mêmes droits que le *de Cujus*. On peut dire que c'est la conséquence du caractère personnel des obligations réciproques qui naissent entre les parties.

A défaut de textes nous pouvons indiquer un grand nombre de causes d'extinction de notre contrat. Nous diviserons nos explications à ce sujet, en deux sections : dans une première, nous étudierons les causes générales ; dans une seconde, les causes spéciales.

§ 1^{er}. — Causes générales

On les appelle ainsi parce qu'elles s'appliquent non seulement au contrat de louage, mais à toute espèce de contrat consensuel. Elles sont au nombre de cinq :

- 1° Le terme ;
- 2° La perte de la chose ;
- 3° La résolution du droit du constituant ;

4° La consolidation ;

5° Le consentement mutuel des parties.

1° L'Arrivée du terme

Le mode principal d'extinction du bail à ferme est l'arrivée du terme. Notre contrat est essentiellement temporaire et nous savons que sa durée pour les biens ruraux n'excède pas en général cinq ans : M. Garsonnet (1) indique que c'était là la durée ordinaire des baux passés pour les biens de l'Etat par les censeurs ; ceux-ci, en effet, ne pouvaient engager l'Etat au-delà de leurs pouvoirs ; il en était de même pour les terres du Collège des Vestales. Cet usage administratif fixant la durée à cinq ans fut suivi par les particuliers. D'où la généralité de la règle que nous avons indiquée (2).

A l'arrivée du terme, tout rapport juridique cesse entre les parties. Le preneur ne peut être contraint de rester plus longtemps sur le fonds (L. 11, C. *de locato et cond.* 4, 65). Par réciprocité, la loi 32 au Code à notre titre, défend aux preneurs de mettre une entrave à ce que les biens soient loués à d'autres qu'à eux une fois leur bail expiré.

Cette cause d'extinction de notre contrat nous amène à parler de la tacite reconduction. Le principe, nous venons de le voir, est qu'à la fin du bail, le preneur quitte les lieux loués ; mais il peut arriver qu'il reste en possession. *Quid* dans cette hypothèse ?

(1) M. Garsonnet, p. 74 et 75.

(2) Esmein, *Mélanges*, p. 229.

Si le bailleur n'a rien dit, il se forme entre eux une sorte de convention tacite de laquelle résulte une prolongation de bail. En effet, le preneur, en restant en possession, manifeste bien son intention de continuer sa jouissance; d'un autre côté, le *locator* ayant connaissance de ce fait et ne s'y opposant pas, est présumé y consentir. Cette convention est ce qu'on appelle une tacite reconduction : *Taciturnitate*, dit Ulpien, *utriusque partis colonum reconduxisse videri* (L. 13, § 11, D. *Locati conducti*, 19, 2). Le motif de cette décision est le suivant : il s'agit ici d'un contrat qui n'est soumis à aucune forme solennelle, ni parole, ni écriture, le simple consentement suffit pour sa perfection. Or, on considère que par les concours des volontés les parties ont voulu renouveler le contrat (1) (L. 14, au D. *eodem*). De cette considération découle cette règle : que les parties doivent être capables au moment où s'opère la tacite reconduction.

Il se forme alors un nouveau bail qui est censé conclu aux mêmes conditions que l'ancien. Toutefois, il diffère non seulement au point de vue de la durée, mais encore au point de vue des tiers : nous voulons parler des cautions.

De ce que la tacite reconduction est un nouveau bail, il s'ensuit que les cautions de l'ancien cessent de plein droit à l'extinction du premier, à moins qu'elles ne se soient de nouveau engagées, car la tacite reconduction se forme en arrière d'elles et pour ainsi dire à leur insu (L. 13, § 11, D. *Locati conducti*, 19, 2). La solution

(1) Van Wetter, *Des Obligations*, t. II, p. 411.

n'est pas la même en ce qui concerne le preneur : quant à lui, les sûretés qu'il a fournies pour le premier bail, sur ses propres biens, subsistent dans la tacite reconduction : il est partie à ce nouveau contrat, il doit savoir quelles sont les conséquences de ses actes.

Quant à la durée, Ulpien nous indique qu'elle est d'une année : « Ce que nous avons dit à savoir que le preneur restant en possession, les parties, par leur silence, sont censées avoir fait un nouveau bail, ne s'entend que d'un bail pour l'année pendant laquelle elles ont gardé le silence et non pas pour plusieurs années, quand bien même le bail expiré aurait été contracté pour cinq ans, et ainsi d'années en années (L. 13, § 11, *eodem.*). En présence de ce texte il ne peut y avoir difficulté. La tacite reconduction ne dure qu'une année, solution différente à celle donnée par notre Code civil qui fixe le délai au temps nécessaire pour recueillir tous les fruits de l'héritage selon les assolements.

2° La perte de la chose

C'est là une cause d'extinction de notre contrat. L'objet est absolument nécessaire pour qu'il y ait un louage. Si donc il vient à disparaître, il n'y a plus de convention. Il en serait de même si la chose, sans disparaître complètement, était tellement détériorée qu'elle ne pourrait plus servir à l'usage auquel elle était destinée.

3° La résolution du droit du constituant

C'est l'application de la règle : *resoluto jure dantis resolvitur jus accipientis*. Si un usufruitier a loué un

fonds pour cinq ans et qu'il vienne à décéder, son héritier ne sera tenu d'aucune obligation. En effet, l'usufruitier ne peut donner qu'un droit de bail résoluble comme le sien. Mais Marcellus qui nous indique cette solution ajoute que si le *fructuarius* s'était donné comme *dominus fundi*, son héritier serait tenu, car son auteur a trompé le fermier, il a commis un dol (L. 9, § 1, D. *locati conducti*, 19, 2). C'est encore là une solution différente de celle de notre Droit français qui décide que la mort de l'usufruitier ne rompt jamais de plein droit le contrat de bail, il peut en effet louer pour une période de 9 ans et plus, et à son décès le preneur sera laissé en jouissance jusqu'à la fin de la période dans laquelle on se trouve (art. 595, 1429, 1430, C. c.).

4° Consolidation

Cette cause d'extinction du bail ne se produit que lorsque les droits du bailleur et du fermier sont réunis sur la même tête : c'est ce qui arrivera, par exemple, si le bailleur lègue à son fermier l'usufruit ou la propriété du fonds affermé (L. 34, § 1, D. *de usufructu et quemadmodum quis*, etc. 7, 1).

5° Le consentement mutuel des parties

Conséquence du caractère consensuel de notre contrat : ce que le consentement peut faire il est juste qu'il puisse le défaire. — Une loi au Digeste reconnaît formellement ce droit aux parties pour la première année : le preneur et le bailleur, dit-elle, ont le droit de se départir du

contrat dans la première année (L. 33, C. *locato conducto* 4, 65). Cette solution doit être généralisée ; on ne saurait objecter à cette décision la loi 55, § 2 au Digeste *locati*, qui prévoit une hypothèse différente de la nôtre. Elle décide que celui qui, contrairement aux conventions et sans juste motif, abandonne le fonds, peut être tenu par l'action *ex conducto*. Mais il faut remarquer que dans ce cas il n'y a pas concours de volontés entre le bailleur et le preneur : c'est le preneur qui abandonne de lui-même, sans prévenir le propriétaire, le fonds à lui loué. Or notre hypothèse est différente ; nous supposons que les deux parties sont d'accord et, par conséquent, il se forme en quelque sorte un nouveau contrat qui remplace le premier. Le simple consentement qui a permis aux parties de s'obliger, peut donc rendre à chacune leur liberté.

§ II. — Causes spéciales

Les causes spéciales d'extinction du contrat de bail sont les suivantes :

- 1° L'abus de jouissance ;
- 2° La vente ;
- 3° L'absence de paiement pendant deux ans.

1° Abus de jouissance

Le fermier doit jouir en bon père de famille, c'est une de ses obligations principales. Il ne doit rien faire qui puisse détériorer la chose qui lui est confiée ; s'il manque à cette obligation, le *locator* peut résilier le bail (L. 3, C. *Locato et conducto*, 4, 65). Cette loi ne fait aucune

distinction et la question de savoir si l'abus est suffisant pour expulser le preneur est soumise à l'arbitraire du juge. Aussi ne peut-on pas soutenir, comme on l'a fait, en s'appuyant sur des textes étrangers à notre matière (L. 5, § 2, D. *commodati vel contra*, 13, 6 — L. 41, D. *de judiciis et ubique quisque agere*, 5, 1), que le droit d'expulsion ne doit s'entendre que des cas où le dommage causé par le preneur serait irréparable.

2° La Vente

Parmi les modes d'extinction particuliers au contrat de bail, le plus important est la vente. Analysant exactement les rapports qui existent entre un fermier et un bailleur, le Droit romain décide, en principe, que les actions personnelles qui passent aux héritiers des parties ne passent pas à leur successeur à titre particulier. Par suite, dès que le fonds est vendu, le fermier peut quitter l'héritage de même que le nouveau propriétaire est libre de le congédier. Entre eux le contrat de louage n'a pas d'effet (1). Le Code civil en a décidé autrement dans son article 1743, mais c'est là une exception toute de faveur pour l'agriculture et qui ne saurait même dans notre droit changer la nature du droit du preneur. Donc, chez les Romains, la vente est une cause d'extinction du contrat de louage. Cette solution nous est donnée par la loi 9 au C. *Locato conducto*, 4, 65 : *Emptorem quidem fundi necesse non est stare colono, cui prior dominus locavit, nisi ea lege emit. Verum si probetur, aliquo pacto consensisse, ut*

(1) Van Wetter, *Des Obligations*, t. II, p. 406.

in eadem conductione maneat, quamvis sine scripto bonæ fidei iudicio, (ei) quod placuit parere cogetur.

Nisi ea lege emit, à moins que le contrat de vente ne lui en fasse l'obligation, dit notre texte. C'est que cette convention serait parfaitement valable, car si l'acquéreur, en principe, n'est pas tenu de continuer le bail, le fermier pourra néanmoins se retourner contre son *locator* qui, lui, est responsable, puisque c'est par son fait, par la vente qu'il consent, que le preneur ne jouit plus. Par conséquent il pourra être condamné à des dommages-intérêts. Aussi ne peut-on pas appliquer au bailleur la règle *nec paciscendo, nec legem dicendo, nec stipulando quisquam alteri cavere potest* (L. 73, § 4, D. *de regulis juris*, 50, 17). Le *locator* a donc un grand intérêt au maintien du bail, par conséquent la stipulation qu'il fera à cet effet dans le contrat de vente sera parfaitement valable. Par ce moyen l'acheteur sera tenu directement envers son vendeur et indirectement envers le *colonus* dont il sera non recevable à demander l'expulsion (1).

Toutefois Pothier qui admet cette opinion ajoute « qu'il en serait autrement s'il était dit par le contrat de vente que le locateur lui a fait de l'héritage, qu'il (l'acheteur) s'oblige de l'acquitter des dommages-intérêts qui pourraient être prétendus contre lui par le fermier ou locataire en cas d'expulsion : l'acheteur en ce cas ne serait point obligé à l'entretien du bail, il pourrait expulser le fermier ou locataire en lui payant au préalable ses dommages-intérêts tels qu'ils seraient réglés (2). »

(1) Van Wetter, *Des Obligations*, t. II, p. 406, note 56.

(2) Pothier, *Louage*, n° 293.

Nous avons examiné l'effet d'un pacte intervenu entre l'acquéreur et le vendeur, prohibant l'expulsion du fermier. Mais que décider dans le cas où dans le contrat de louage on a inséré le pacte de *non alienando*.

Une discussion s'est élevée à ce sujet. Quelques auteurs ont prétendu que la vente faite à l'encontre de cette clause est nulle et on s'appuie sur la loi 7, § 2, D. *de distract. pignor.* 20, 5, qui décide que si un créancier qui reçoit une hypothèque stipule que le débiteur ne vendra pas l'objet hypothéqué : la vente faite malgré ce pacte sera nulle : *certum est, nullam esse venditionem ut pactioni stetur*. Mais comme le fait remarquer à juste titre une seconde opinion : on ne voit pas en quoi le pacte de *non alienando* peut avoir une influence sur la vente. Le pacte n'ajoute rien au droit du preneur, de sa nature il est personnel et notre clause ne peut le rendre réel. D'un autre côté, on ne peut l'opposer au tiers acquéreur, car il lui est absolument étranger.

Ce que l'on peut dire, c'est que ce pacte crée en faveur du preneur une hypothèque sur les biens à lui loués, hypothèque qui lui permettra, en cas de contravention, de poursuivre les dommages-intérêts qui lui seront dûs sur la chose hypothéquée.

Si le tiers acquéreur est tenu, en vertu d'un pacte intervenu entre lui et le vendeur, le motif en est que le locateur attaqué par le *colonus* pourra se retourner contre son acheteur. Mais telle n'est pas la situation dans le second cas ; pour l'acheteur, le pacte de *non alienando*, consenti par le bailleur au preneur, lui est entièrement étranger.

Citons une exception en faveur du fisc, celui qui achète des biens de l'Etat ne peut expulser le fermier.

3. Défaut de paiement pendant deux ans

Le troisième mode spécial d'extinction du louage est le défaut par le preneur de payer la merces pendant un certain temps : deux ans d'après les textes (L. 56, D. *Locati conducti*, 19, 2. — L. 54, D. au même titre). La première semble restreindre la règle aux baux des maisons, mais les termes plus généraux de la seconde permettent de décider que cette solution s'applique également aux baux à ferme. Mais pour que le bailleur puisse exercer son droit, il faut que les termes soient échus. Rien ne pourrait empêcher cette expulsion, même une clause insérée dans le contrat de bail lui-même, décidant que le preneur, faute de paiement, ne pourrait être expulsé. Nous savons en effet que le paiement de la merces est une obligation principale du *colonus* et que s'il manque à ses obligations, la résolution du bail doit en être la conséquence.

§ III. — *Effets*

A l'expiration du bail à ferme, le fermier rend au propriétaire l'héritage dont il avait la jouissance. C'est là, nous l'avons vu, une obligation à laquelle le fermier ne pourrait se soustraire lors même qu'il prétendrait un droit de propriété sur la chose (1). Avant tout, il doit la rendre, quitte à intenter ensuite une action en revendication.

(1) Van Welter, *Des Obligations*, t. II, p. 403.

Il doit rendre la chose dans l'état où il l'a reçue, conformément à l'état des lieux, s'il en a été dressé un. Dans le cas où l'immeuble aurait été dégradé, le *colonus* peut être condamné à réparer les détériorations et même s'il y a faute il pourrait être soumis à certains dommages-intérêts.

Par une juste réciprocité le fermier peut, lui aussi, avoir droit à certaines sommes pour les améliorations qu'il a pu faire. Ces améliorations peuvent être de trois sortes : ou bien elles ont un caractère purement voluptuaire, dans ce cas, le bailleur ne doit rien au conducteur ; ou bien les impenses sont nécessaires, sans ces améliorations la chose eut été impropre à l'usage auquel elle est destinée. Par exemple, c'est le mur de la maison d'habitation de la ferme qui croûle, le *colonus* le répare ; dans ce cas, le bailleur doit payer intégralement la dépense au fermier, car il est obligé des réparations nécessaires, des grosses réparations pour employer l'expression du Code civil. Si le bailleur se refusait à indemniser le preneur, celui-ci aurait le droit de retenir l'immeuble jusqu'à parfait paiement de ses avances (L. 15, § 2 — L. 59, D. *de furtis*, 47, 2).

Enfin, les impenses peuvent avoir un simple caractère d'utilité. Dans cette hypothèse il faut distinguer : les améliorations peuvent-elles être séparées du sol, le fermier pourra les emporter, à moins que le propriétaire ne veuille les retenir en les payant ; sont-elles inséparables du sol, le fermier aura le droit de se faire tenir compte de ses déboursés par l'action *ex conducto* (L. 55, § 1, D. *Locati conducti*, 19, 2), car nul ne peut s'enrichir aux dépens d'autrui.

Mais, dans ce dernier cas, il ne sera pas nécessaire-

ment remboursé ; pour qu'il réussisse dans son action, il faut que le propriétaire ait reconnu l'utilité des améliorations. La loi 61 à notre titre semble dire le contraire ; cependant l'hypothèse qu'elle prévoit prouve justement que le maître a reconnu le bien fondé des dépenses. En effet, elle suppose que des vignobles ont été plantés et que le *locator* profite de cette occasion pour élever le prix des fermages, puis il expulse le fermier et le poursuit en paiement de la merces, celui-ci peut alors exciper des impenses qu'il a faites et agir par l'exception ou l'action, c'est que le *locator* avait tacitement ratifié l'utilité des impenses.



DROIT FRANÇAIS

BIBLIOGRAPHIE

DROIT CIVIL. — BASNAGE. — Commentaire sur la coutume de Normandie. — 2 vol., Rouen, 1719.

BAUDRY-LACANTINERIE. — Précis de Droit civil. — 3 vol., 1888-1893.

DE BELLEVILLE. — De l'indemnité au Fermier sortant. — 1890.

Bulletin de la Société des Agriculteurs de France.

Bulletin de la Société des Agriculteurs du Nord.

DALLOZ. — Répertoire. — 1853.

DALLOZ. — Jurisprudence.

DELVINCOURT. — Cours de Code civil. — T. 2, 3, 4.

DEMOLOMBE. — Cours de Code Napoléon. — 31 vol.

DENISART. — 12 vol. in-4°, 1783-1806.

DURANTON. — Cours de Droit français, suivant le Code civil. — 22 vol., 1844.

DUVERGIER. — Du Louage.

Enquête agricole de 1861.

GUILLOUARD. — Traité du contrat de louage. — 2 vol., 1891.

Journal de l'Enregistrement, 1882.

Journal *Le Droit*, du 29 septembre 1888.

LAURENT. — Principes de Droit civil français. — 33 vol., 1869-1878.

MARCADÉ. — Explication théorique et pratique du Code civil. — 12 vol., 1873-1874.

Moniteur du 11 février 1844.

POTHIER. — Edition Hutteau fils. — Traité du Contrat de louage. — 1 vol., 1806.

PROUDHON. — Du droit d'usufruit, d'usage personnel et d'habitation. — 5 vol., in-8°, 1836.

Recueil des Arrêts de Caen et de Rouen.

ROLLAND DE VILLARGUES. — V° Bail.

SIREY. — Jurisprudence.

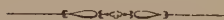
TOURNIER. — De l'indemnité réclamée au nom des Fermiers sortants. — 1890.

TOULLIER, continué par J.-B. DUVERGIER. — Le Droit civil français. — 8 vol., in-8°, 6° édition.

TROPLONG. — Droit civil expliqué. — 27 vol., in-8°, 1843-1872.

Travaux préparatoires : séances des 14-16 ventôse, an XII ; rapport de M. Manoury sur le privilège du Bailleur ; séances du Sénat et de la Chambre des Députés des 2 février, 17 novembre 1888, 27 janvier 1890 et 28 novembre 1889.

VAUDORÉ. — Le Droit rural. — 1 vol.



DROIT FRANÇAIS

INTRODUCTION HISTORIQUE

A la fin de l'Empire romain, la propriété s'était concentrée entre les mains d'un petit nombre de riches et la classe moyenne dans laquelle se recrute le fermier avait été peu à peu décimée. L'étendue considérable de ces domaines particuliers était une cause de ruine pour l'agriculture : « Lorsque la classe moyenne manque, dit Troplong, l'agriculture, faute de bras libres, retombe aux mains des esclaves. Mais que peuvent des bras serviles quand le maître s'endort dans le luxe et la mollesse, quand il n'est pas là pour donner lui-même l'impulsion (1). »

Il fallut trouver un remède : ce fut le colonat. On intéressa l'esclave à la culture par une part dans les profits et par une somme plus grande de liberté. Le colon est libre en principe, mais il reste attaché à la terre, il fait corps avec elle, il est vendu avec elle. Grâce à cette institution, on finit par obtenir un certain nombre de cultivateurs zélés et intelligents. Aussi,

(1) Troplong, *Louage, Préface*, p. xxxiii.

trouvons-nous le colonat établi dans presque toutes les frontières de la Gaule. La condition du colon a été à peu près celle des serfs du Moyen-Age. Ce sont, en effet, des fermiers, mais attachés au sol quoique libres de droit.

A l'époque Gallo-Romaine, cette institution subsiste, mais à côté nous voyons apparaître des baux à long terme, les esclaves du fisc étant insuffisants pour cultiver les terres du domaine impérial, on les afferme moyennant une redevance appelée vectigal. Ces longs baux encouragent les locataires à des travaux de plantation dont les produits ne pouvaient être recueillis qu'après de nombreuses années. Ce système employé aussi par les municipes des villes, eut pour résultat l'amélioration des terres.

Si nous passons au droit coutumier primaire, nous trouvons deux classes de serfs : les serfs d'héritage souvent désignés sous le nom de vilains, sont attachés au fonds, comme les colons du Bas-Empire, mais francs à tous autres égards. A côté, il y avait les anciens colons, qu'on a appelés aussi serfs abonnés et sur lesquels le seigneur n'avait aucun droit personnel. Il existait même des terres où l'homme franc non gentilhomme devenait serf d'héritage ou de corps du seigneur par le seul fait de la résidence. Ces personnes franches, les franc-hommes dont parle Beaumanoir, sont ceux qui ont « poeste de fere ce que lor plest. » S'ils détiennent une terre, ils doivent au seigneur un cens, mais ils ne sont pas attachés au fonds, ils peuvent le délaisser : dans les campagnes, ce sont les roturiers, dans les villes, les bourgeois. Ce système devait reconstituer la classe moyenne. Si celle-ci avait presque disparu au V^e siècle,

pendant la période Gallo-Romaine, elle se retrouvait reconstituée au XIII^e siècle.

Rapidement, elle acquiert une importance considérable et en 1302, aux premiers Etats-Généraux, le Tiers-Etat a sa place marquée.

Au XVI^e siècle, l'esclavage proprement dit a disparu, le servage ou colonat a persisté, mais les affranchissements en ont réduit considérablement le nombre. Les hommes libres sont des gentilshommes ou des roturiers, des nobles ou des non nobles, mais le noble est plus qu'un homme libre.

Quoiqu'il en soit, cette nouvelle classification des citoyens devait être favorable au développement du contrat de louage. Aussi ne faut-il pas s'étonner de voir la plupart des coutumes s'occuper de ce contrat. Le bail rentrait, d'ailleurs, très bien dans les idées de la société de cette époque. On s'en tient encore à la maxime : nulle terre sans seigneur ; c'est elle qui règle les rapports du seigneur avec les roturiers. On se résoud avec peine à aliéner son bien, il faut toujours qu'il subsiste un certain droit réel ou simplement apparent du seigneur sur les terres qu'il vend. C'est ainsi que nous voyons maintes aliénations déguisées sous les noms de bail, comme le bail à cens et le bail à rente.

Donc les affranchissements et l'avènement des hommes libres aux avantages de la propriété rendirent plus commun le contrat de louage ou bail à loyer. Déjà au temps de Beaumanoir tout un droit s'était établi « sur les cozes baillies par loier (Coutume de Beauvoisis, chap. 38). »

Pendant longtemps le mot bail désigna toute garde, toute surveillance exercée par une personne pour le

compte d'une autre. Et, dans notre ancien droit, nous rencontrons les baux les plus divers :

Le bail à domaine congéable ;

Le bail à complant ;

Le bail à locatairie perpétuelle ;

Le bail ordinaire.

Bail à domaine congéable

Le bail à domaine congéable ou bail à convenant était très répandu dans les pays qui forment aujourd'hui les départements des Côtes-du-Nord, du Morbihan et du Finistère. Par ce contrat le propriétaire livre sa terre à un preneur moyennant une rente annuelle. En même temps il aliène au profit du fermier les superficies et édifices, c'est-à-dire tout ce que l'homme élève sur la surface du sol comme les édifices, les murs, les clôtures, etc. Enfin, les parties conviennent qu'à la fin du bail le preneur ne pourra être congédié que si le propriétaire rembourse au préalable les édifices et superficies qui existeront alors sur le fonds et suivant leur valeur à cette époque. Il résulte de là que nous sommes en présence d'un contrat qui tient à la fois du louage et de la vente.

La Convention voulut voir dans ce contrat un caractère féodal et appliqua aux rentes convenancières la disposition de la loi du 17 juillet 1793 (art. 1), qui supprimait sans indemnité toute redevance entachée originairement de la plus légère marque de féodalité. C'était là une véritable spoliation ; aussi la loi du 9 brumaire an IV prononça l'abrogation de cette disposition législative et remettant en vigueur le décret de l'Assemblée constituante des

7 juin, 6 août 1791, maintint les propriétaires fonciers des domaines congéables dans la propriété de leurs tenures.

Nous avons dit qu'à l'époque du congé, le bailleur doit rembourser au fermier toutes les améliorations par lui faites sur le fonds. Mais son droit n'est pas illimité; cõmmе il doit rendre un certain jour la terre au propriétaire, il ne faut pas que le preneur puisse aggraver arbitrairement les charges de remboursement ou rendre plus onéreuse à l'avenir la jouissance du *locator*. Si le domanier a dépassé son droit, le propriétaire peut l'obliger à détruire les constructions, ou bien se contenter de lui déclarer que les innovations ne seront pas prises au congément.

Dans le cas où les parties ne s'entendent pas sur le chiffre de l'indemnité, on nomme des experts et les frais de cette expertise sont à la charge du propriétaire, sauf clause contraire, car il est un véritable acquéreur.

Remarquons que le domanier ne peut être congédié qu'à la Saint-Michel, quelque soit le moment où il est entré en possession. S'il est entré à une autre époque, le colon doit payer au propriétaire foncier la rente conventionnière au prorata du temps dont il aura joui en plus.

Notre contrat peut être l'objet d'une tacite reconduction dont la durée peut être de deux ou trois ans suivant que l'usage du pays est de régler l'exploitation des terres pour l'une ou l'autre de ces périodes.

Bail à complant

Un contrat présentant beaucoup d'analogie avec le précédent et qui était très employé à l'ouest, au midi et

au centre de la France, était le bail à complant, convention par laquelle un propriétaire remettait son terrain à un preneur à charge par lui de le planter en vignes ou bien de les cultiver, s'il y en avait déjà, et de rendre chaque année au propriétaire une certaine portion des fruits. C'était une espèce de champart auquel on donnait le nom de complant quand il s'agissait d'un fonds planté de vignes, tandis que le mot champart était réservé au cas où il s'agissait de culture d'une autre nature.

Vers les neuvième et dixième siècles, on trouve souvent une clause par laquelle au bout de cinq ou sept ans, la moitié du terrain rentrait en les mains du propriétaire, l'autre partie restant au preneur soit libre de toute charge ou moyennant certaines redevances (1).

Ce contrat, surtout employé par les églises, a eu une grande influence sur le développement des vignes dans beaucoup de nos provinces.

Bail à locatairie perpétuelle

Le bail à locatairie perpétuelle avait pour objet de permettre au propriétaire d'un bien rural d'en concéder la jouissance à perpétuité sous la condition par le preneur de payer au bailleur une redevance qui devait être aussi perpétuelle.

Longtemps on a discuté sur la nature de cette convention, surtout sur le point de savoir si elle transmettait au preneur la propriété du bien qui lui était confié ou

(1) Troplong, *Louage*, t. 1, n° 59.

bien s'il n'acquerrait que la possession utile, la propriété du fonds et la possession civile étant réservée au bailleur.

Deux opinions étaient en présence. L'une enseignait qu'il ne s'agissait là que d'un simple louage. « Ce n'est, dit Boutaric (*Inst.* L. III, t. 25, § 3) qu'un cisaillement de la dominité utile en deux parties dont l'une demeure en titre de propriété à celui qui donne le fonds, et l'autre passé à titre d'usufruit sur la tête du locataire. » D'ailleurs, ajoutait-on, le preneur est obligé d'améliorer l'héritage, il ne peut couper les bois de hautes futaies, ni démembrer les objets à lui confiés, et à défaut de paiement des contributions foncières, le bailleur en était tenu personnellement.

Une seconde opinion rejetait cette théorie et voyait dans la location perpétuelle un objet différent du louage : elle l'assimilait au bail à rente foncière. Cette doctrine a été sanctionnée, le 4 août 1789, par l'Assemblée constituante qui déclara les redevances, constituées par les baux à locatairie perpétuelle, rachetables comme les rentes foncières. Nous trouvons les motifs de cette solution dans le rapport de Tronchet : « Une locatairie, dit-il, n'annonce à la vérité qu'une succession de la jouissance des fruits ; mais un droit perpétuel de jouissance est incompatible avec un simple bail à loyer. Un usufruit perpétuel est une idée sauvage et peu conciliable avec les idées communes »... et plus loin : « Enfin, dans les pays où ce genre de contrat est en usage, on ne conteste pas que le fonds est hypothéqué aux dettes du locataire et qu'au contraire, il ne peut être affecté aux dettes du locateur, circonstance qui seule décide la question et prouve que ce contrat emporte une véritable aliénation de la propriété. »

Depuis cette époque, le droit acquis par le preneur est donc un droit de propriété puisque celui du bailleur a été converti en une simple créance rachetable à volonté.

On s'est demandé si sous l'empire du Code civil l'on pouvait passer des baux de cette nature. Une discussion s'est élevée à ce sujet, à laquelle la plupart des auteurs répondent affirmativement et considèrent le bail à locataire perpétuelle comme une constitution de rente foncière rachetable.

Bail à ferme

Le bail à ferme ordinaire était également employé dans notre ancien droit. Il était presque toujours d'une durée inférieure à 9 ans, et les règles du bail en Droit romain lui étaient pour la plupart applicables.

Son développement était surtout entravé par le peu de garantie accordé aux fermiers contre l'éviction en cas de mutation de la propriété. En effet, l'acquéreur pouvait expulser le fermier ; mais Basnage nous indique dans son commentaire sur la Coutume de Normandie, qu'à cause des inconvénients qu'offrait cette théorie, on fit fléchir la rigueur des principes, et il cite deux arrêts dans ce sens : l'acheteur peut en principe expulser le fermier suivant la loi *Emptorem*, à moins, y est-il dit, que le propriétaire vendeur n'ait obligé le fonds à l'entretienement du bail par une hypothèque spéciale. Quelques auteurs ont prétendu que cette hypothèque, pour être efficace, devait être générale, et pour Dumoulin, notamment, l'hypothèque spéciale ne faisait qu'assurer au fermier des dommages-intérêts contre le bailleur, mais n'obligeait pas l'acheteur à maintenir le bail.

Cette question relative à l'éviction du preneur en cas de mutation de propriété, a fait l'objet de plus d'une controverse, dans le cas, par exemple, où un vassal ayant passé un bail commettait une faute pour laquelle la confiscation était prononcée : on se demandait quel était le sort du bail passé par lui, et si le suzerain pouvait oui ou non chasser le fermier. A l'inverse, on recherchait quel devait être le sort du bail fait par le seigneur pendant la réunion, et si le vassal devait maintenir le fermier qu'il trouvait sur ses terres, après avoir rempli son devoir ? Dans tous ces cas, on peut remarquer que la jurisprudence et la doctrine ont fait des tentatives marquées pour le maintien du bail.

Ainsi donc, dans notre ancien droit, on cherchait autant que possible à assurer au fermier une paisible possession. On voulait qu'il ne fut pas à la merci des aliénations ou des fautes commises par son bailleur. Si l'on agissait ainsi, c'était dans le but que les fermiers, certains du lendemain, fussent encouragés à se livrer à des améliorations dont ils pouvaient espérer retirer quelque profit.

Cette même idée a fait décider qu'une fois le bail expiré les fermiers pouvaient enlever les pépinières en en laissant la moitié au propriétaire, décision que nous retrouvons dans l'art. 517 de la Coutume de Normandie ainsi conçu : « Les fermiers ayant planté les dites pépinières, chenotières et autres nourritures de semblable qualité, les peuvent enlever après leur bail expiré en laissant la moitié au propriétaire, pourvu qu'elles aient été faites du consentement du propriétaire ou six ans avant la fin du bail. » « D'après la règle que les pépinières suivent le fonds, dit Basnage, le fermier ne

pourrait demander part à la pépinière qu'il n'aurait plantée que six ans avant la fin du bail, car ne pouvant être enlevée, elle ferait partie du sol, mais pour l'encourager on lui en donne la moitié (1). »

Notre intention n'est pas d'énumérer toutes les questions qu'a fait naître dans notre ancienne jurisprudence, la matière du bail à ferme. Nous avons voulu seulement prouver que ce contrat avait fait l'objet de plusieurs controverses, ce qui indique qu'il était d'un usage assez fréquent. Nous pouvons d'ailleurs indiquer certaines ordonnances qui ont trait à cette matière : l'ordonnance de 1629 qui règle dans son article 142 la prescription des fermages. (Disons toutefois que cette prescription était différente suivant les Parlements : ainsi à Bordeaux les fermages ne se prescrivaient que par 30 ans, tandis que, en Bretagne, on appliquait la prescription de cinq ans) ; l'ordonnance de Moulins (1566) qui s'occupe de la preuve ; enfin l'ordonnance de 1667 qui traite assez longuement du contrat de louage et qui, notamment dans son article 29, maintient pour les fermages la contrainte par corps qu'elle abolit dans d'autres matières.

Tels étaient les principaux documents qui traitaient la question du bail à ferme lorsque éclata la Révolution. Dès les premières années de l'époque qu'on est convenu d'appeler le droit intermédiaire, les Législateurs s'occupèrent de la situation des cultivateurs et particulièrement des fermiers.

Parmi les décisions législatives relatives à cette question

(1) Basnage, *Coutume de Normandie*, t. 2, p. 33

nous citerons les suivantes : le décret des 5-12 juin 1791 qui décide dans son article 5 que la durée et les clauses des baux des biens de campagne seront purement conventionnelles ; — et surtout l'important décret des 28 septembre, 6 octobre 1791 concernant « les biens, usages et la police rurale » lequel constitue à lui seul un véritable Code rural.

La section II du titre premier s'occupe uniquement des baux des biens de campagne. Dans ses articles 2 et 3 le Législateur règle le droit de l'acquéreur vis-à-vis du fermier qu'il trouve en jouissance des lieux achetés : le bail est-il de moins de 6 années, s'il n'y a pas clause spéciale réglant le droit du nouvel acquéreur à titre singulier, la résiliation du bail, en cas de vente du fonds, aura lieu de gré à gré. Dans la même hypothèse, si le bail est d'une durée de plus de six années, le nouvel acquéreur à titre singulier pourra exiger la résiliation à condition de cultiver lui-même, en signifiant congé au fermier au moins un an à l'avance, et en lè dédommageant au préalable, à dire d'experts, des avantages qu'il aurait retirés de son exploitation s'il l'eût continuée jusqu'à la fin du bail, d'après le prix de la ferme et d'après les avances et améliorations qu'il aura faites à l'époque de la résiliation.

L'article 4 supprime pour l'avenir la reconduction dans les baux concernant les biens ruraux ; enfin l'article 5 décide que désormais les baux à ferme ne seront soumis à aucun droit de quint, treizième, lods et ventes et autres précédemment connus sous le nom de droits de vente.

Le Code rural de 1791 a été à son tour remplacé par le titre VIII du livre III du Code civil qui traite du

louage. Le projet présenté au Conseil d'Etat le 9 nivôse an XII, communiqué officieusement au Tribunat le 16 pluviôse et officiellement le 10 ventôse, fut voté définitivement 6 jours après par le Corps législatif et le 26 du même mois il était promulgué.



DROIT CIVIL

Le titre VIII du III^e livre du Code civil qui est relatif au contrat de louage, traite, dans une première section, des règles communes aux baux de maisons et des biens ruraux ; dans la seconde, il s'occupe des règles particulières des baux à loyer ; enfin, dans une troisième, des baux à ferme. Celle-ci pourrait se subdiviser en deux parties : l'une relative au colonage partiaire, l'autre aux baux à ferme proprement dits. C'est de ces derniers contrats dont nous allons nous occuper. Nous n'avons cependant pas la prétention de traiter toutes les questions que soulève cette matière. Il y en a beaucoup qui rentrent dans les règles communes au bail de tous les immeubles. Les examiner nous entraînerait dans des détails en disproportion avec le travail que nous nous sommes proposé. Cependant nous nous occuperons peut-être dans cette étude de quelques-unes de ces questions, communes à la fois aux deux espèces de baux, et nous diviserons ainsi les explications que nous avons l'intention de donner :

Dans le premier chapitre, nous traiterons de quelques questions particulières ;

Dans le second, des obligations du bailleur ;

Dans le troisième, des obligations du fermier ;

Dans le quatrième, des droits du fermier en cas de perte de récolte ;

Le cinquième sera spécialement réservé à la durée des baux à ferme et à la tacite reconduction ;

Enfin, dans le sixième, nous nous occuperons des effets de l'extinction du contrat et des rapports du fermier entrant et du fermier sortant.



CHAPITRE I^{er}

DE QUELQUES QUESTIONS PARTICULIÈRES

Dans ce chapitre nous étudierons les points suivants :

- 1° A quels biens s'applique le bail à ferme ;
- 2° Distinction entre la vente de fruits et le louage d'une chose frugifère ;
- 3° Distinction avec l'usufruit.

1° A quels biens s'applique le bail à ferme

On a défini le bail à ferme un contrat par lequel le propriétaire d'un héritage rural le remet à un preneur pour un certain temps et moyennant un certain prix que celui-ci s'oblige à payer.

Mais que faut-il entendre par héritages ruraux ? Sont-ce tous les biens situés dans les campagnes ? Evidemment non. Les maisons, quelque soit leur situation, sont régies par les règles du bail à loyer, tandis que les terres non bâties sont généralement soumises à celles des baux à ferme. Dans cette dernière catégorie, il faut encore distinguer ; il est certain, malgré un arrêt de Paris, du 16 juin 1825, que la location faite d'un terrain pour y établir un chantier ne peut constituer un bail à ferme. C'est que ce terrain, par lui-même, ne produit rien et que le bénéfice que peut en retirer le preneur n'est autre que celui qui provient de son indus-

trie, industrie absolument indépendante du plus ou moins de productivité du sol et sur lequel d'ailleurs, elle ne s'exerce pas. La raison de le décider ainsi est suffisamment indiquée dans le rapport fait au Tribunal par M. Mourricault : « le louage d'un bien rural, c'est-à-dire d'un fonds produisant des fruits naturels ou industriels, est appelé bail à ferme ; le louage d'une maison ou d'un bâtiment qui ne produit que des fruits civils ou loyers est appelé bail à loyer. » On s'attache donc, pour la classification des biens au point de vue qui nous occupe, au caractère des fruits produits par les biens eux-mêmes ; le bien produit-il des fruits civils, il sera soumis aux règles des baux à loyer ; au contraire, produit-il des fruits industriels ou naturels, il sera soumis au bail à ferme, c'est la décision acceptée par MM. Denisart (1) et Troplong qui s'exprime en ces termes : « Pour rester dans le vrai, il faut dire que ces mots (héritage rural) n'ont trait qu'aux terres, jardins productifs, prés, bois, pâturages, vignes et autres biens de campagne qui produisent des fruits naturels ou industriels que le fermier a droit de percevoir. Les biens ruraux sont, en d'autres termes, ceux qui sont destinés à l'agriculture et au pâturage, ceux qui font vivre l'homme des biens de la terre (2). » Idée que l'on peut rendre plus simplement en disant que les héritages ruraux sont ceux qui ont un caractère « frugifère » suivant l'expression de M. Guillaouard (3). Mais cette chose frugifère est plus ou moins productive, non seulement par elle-même, mais

(1) Sirey 1825 à 1827-2-93. — Denisart, *Bail à ferme*, n° 3.

(2) Troplong, *Louage*, t. II, n° 632.

(3) Guillaouard, *Louage*, t. 2, n° 451.

aussi par les soins qui lui sont donnés ; aussi peut-on dire que le principal caractère distinctif de notre contrat est qu'au lieu de donner au preneur une jouissance oisive comme le bail à loyer, il a au contraire pour fondement l'obligation, pour le fermier, de travailler le sol, de le féconder par ses soins et son industrie. La Cour de Caén ajoute même un caractère de plus. Dans son arrêt du 24 mai 1865, elle décide que le bail à ferme ne comprend que les choses sujettes à produire un revenu périodique (1).

Que décider quand, par un même bail, on loue des biens de natures diverses et régis par des règles différentes ? La solution généralement adoptée est la suivante : il faut appliquer à chaque chose les règles qui lui conviennent, mais dans le cas où, par suite de circonstances particulières, il faudrait appliquer au domaine une règle unique, on devrait examiner quelle est la chose principale et appliquer à la totalité la règle relative à cette chose.

La terre est non seulement une chose frugifère, mais encore certains terrains renferment des produits qui servent soit à l'industrie, soit à l'agriculture, tels que le minerai, le kaolin, etc. Quel est le caractère que l'on doit attribuer au droit donné par le propriétaire à un tiers, de percevoir, pendant un certain temps, ces diverses sortes de produits : est-un bail ?

M. Laurent (2) enseigne qu'il ne saurait voir dans cette concession qu'une vente et non un louage ; car l'un

(1) Sirey, 65-2-269.

(2) Laurent, t. 25, n° 8.

des caractères principaux du bail est l'obligation pour le preneur de rendre à l'extinction du contrat la chose dont on lui a confié la jouissance, et cela, dans l'état où il l'avait reçue ; par suite, il est obligé de conserver la substance de la chose. Or, dans notre hypothèse, il est évident que s'il profite, s'il jouit de la carrière ou de la mine, il l'épuise et que dès lors il ne peut la rendre dans l'état où il l'avait reçue : il s'agit, en effet, de produits qui ne se renouvellent pas.

La jurisprudence adopte cette théorie : un arrêt de la Cour de cassation du 4 août 1886 (1), décide que le contrat par lequel le propriétaire d'un terrain cède le droit d'en extraire le kaolin, moyennant une redevance fixe par tonne, constitue non un bail, mais une vente de matériaux extraits, et le prix stipulé doit être considéré comme le prix d'objets mobiliers ; en conséquence, le propriétaire du terrain n'est pas fondé à réclamer le privilège du bailleur pour le paiement de ce prix. — Il a été jugé également que la cession, bien que qualifiée bail, du droit d'extraire des pierres d'une carrière pendant un certain nombre d'années, pour un prix annuel déterminé, constitue non un louage mais une vente mobilière (2).

On a élevé contre cette théorie certaines objections, notamment un argument tiré des articles 598 et 1403 du Code civil, qui donnent, le premier à l'usufruit, le second à la communauté, le droit de percevoir les produits des mines ou carrières, alors cependant que

(1) Dalloz, 1887, 1, 36.

(2) Cassation, 26 janvier 1847. D. 4-71-80.

d'après l'article 578 C. c. l'usufruitier est obligé de conserver la substance de la chose. Pourquoi, dès lors, le preneur chargé de la même obligation n'aurait-il pas les mêmes droits : c'est que, dit M. Laurent (1), le Code civil a fait, pour l'usufruitier et la communauté, une exception qu'il n'a pas reproduite pour le bail, et que « si les articles sus-visés font entrer dans l'usufruit les mines et les carrières qui sont en exploitation, ces dispositions toutes spéciales ne sont pas de nature à changer le caractère des stipulations relatives à la transmission de ces sortes de propriétés. En effet, elles reposent sur une circonstance accidentelle : sur la destination du père de famille et non sur la nature des choses ; ce qui se justifie, d'ailleurs, par cette autre circonstance que la loi n'accorde la jouissance des mines et carrières à l'usufruitier que lorsqu'elles sont en exploitation à l'ouverture de l'usufruit et qu'elle lui refuse tout droit à celles qui ne sont pas encore ouvertes (2). » — On insiste : mais, dit-on, la destination du père de famille ne peut changer la nature des produits sur lesquels nous discutons et quand on objecte que l'usufruitier ne peut se servir des mines si elles ne sont pas ouvertes au jour de l'ouverture de son droit, on répond que l'usufruitier et la communauté ne peuvent apporter une aussi grave modification que celle qui en résulterait. Donc, on ne voit pas quelle serait la raison sur laquelle la loi se serait appuyée pour accorder ces droits de jouissance à la communauté sinon l'assimilation

(1) Laurent, loc. cit.

(2) Cassation, arrêt du 26 janvier 1847, précité.

faite par la loi, de ces produits à de véritables fruits. On fait d'ailleurs remarquer « qu'en dehors des mines, il y a des choses qui s'épuisent et prennent fin. Par exemple, les animaux s'usent, les prairies artificielles, les vignes mêmes s'épuisent en ce sens qu'après l'expiration d'un nombre plus ou moins considérable d'années, il n'en reste rien que le sol. Direz-vous cependant que ces choses ne peuvent faire l'objet d'un louage jusqu'au terme de leur existence? Non, sans doute. Pourquoi en serait-il autrement des mines et des carrières (1). » Et M. Guillouard ajoute : « cette assimilation se justifie aussi par la durée pendant laquelle ces produits pourront être perçus, » durée « tellement longue qu'il n'y a pas en pratique de grandes différences entre ces produits ou, pour parler plus exactement, ces parties de la chose louée et de véritables fruits (2). »

Malgré ces arguments, nous ne saurions accepter cette dernière opinion : le louage n'accorde au preneur que la jouissance pendant un certain temps ; au terme fixé, il devra rendre la chose dans l'état où il l'a reçue : c'est une de ses obligations principales et au sujet de laquelle le Législateur a voulu laisser prise au moins de difficultés possibles, aussi a-t-il eu soin d'indiquer dans les articles 1730 et 1731 du Code civil les dispositions à prendre en vue de la reddition de la chose à la fin du bail. Or il nous semble que cette obligation de rendre la chose telle qu'on l'a reçue est impossible quand il s'agit de mines ou carrières. On dit que l'exploitation durera

(1) V. Dalloz, *Répertoire*, au mot Enregistrement, n° 2880.

(2) Guillouard, *Louage*, n° 14.

si longtemps qu'il n'y a pas de différence entre les fruits et les produits. Cependant il est bien certain que la chose s'épuise peu à peu et qu'il sera impossible au preneur de la rendre dans l'état où il l'a reçue. Aussi n'hésitons-nous pas à accepter la première opinion.

2^e Distinction entre la vente de fruits et le louage d'une chose frugifère

L'analogie entre ces deux contrats a toujours été fort remarquée, au point même que les Romains se servaient quelquefois des termes de vente et achat pour indiquer le contrat de louage. Ainsi les fermiers des impôts étaient appelés *redemptores*. — Même confusion dans notre ancien droit et Pothier prétend que « le bail à ferme d'une terre s'analyse en une vente, que le bailleur fait au fermier, des fruits qui y seront recueillis pendant le temps du bail ; et la ferme de chaque année du bail est le prix des fruits que le fermier recueillera durant ladite année (1). »

Sans doute il y a beaucoup de ressemblances entre la vente de fruits et le louage d'une chose frugifère, d'une ferme, par exemple ; mais si le résultat est le même, c'est-à-dire la transmission des fruits, si l'acquéreur ou le fermier paie un prix, on peut cependant signaler plusieurs différences :

1^o Dans la vente de fruits, ce qui est l'objet du contrat, c'est un corps certain ; au contraire, dans le bail, l'objet du contrat est une chose incorporelle ; c'est un

(1) Pothier, *Louage*, n^o 4.

droit. En conséquence, dans la vente de fruits, les frais de semences sont à la charge du vendeur, tandis que dans le louage ils sont supportés par le preneur ;

2° Dans la vente de fruits, l'effet du contrat est immédiat ; cet effet, au contraire, est successif dans le louage ;

3° Quant aux risques, ils passent à l'acheteur par le fait même de la vente ; dans le louage, il reste à la charge du bailleur.

Il y a donc une grande importance à distinguer en présence duquel de ces contrats on se trouve. Mais à quel signe, à quel criterium faudra-t-il s'attacher pour faire cette distinction ? Les opinions émises à ce sujet sont assez nombreuses. Disons toutefois que l'intention des parties et les circonstances de la cause seront de précieux éléments de décision.

Dans notre ancien droit, deux auteurs, Pothier (1) et Caroccius, nous fournissent des décisions différentes.

Pour le premier, il faut s'attacher à la durée : la jouissance n'excède-t-elle pas 9 années, c'est un bail ; est-elle plus longue, on se trouve en présence d'une vente de fruits. Cette solution ne s'appuie sur aucun argument juridique. En quoi la durée peut-elle influencer sur le caractère du bail ? Nous avons à notre époque des baux de plus de 18 années ; donc la distinction proposée par notre jurisconsulte ne saurait nous servir de guide. Et il a été jugé que l'on doit considérer comme un véritable bail, et non comme une vente, la cession pour 12 années et moyennant *une somme une fois payée*, de l'écorce des

(1) Pothier, *Louage*, n° 4.

arbres lièges à recueillir sur une certaine étendue de terrain (1).

Cet arrêt décidant qu'il y a bail même en cas de prix unique contredit également la théorie de Caroccius acceptée par M. Troplong. Ces deux savants s'attachent au mode du paiement de la merces : la jouissance est-elle consentie pour un prix unique, on est en présence d'une vente ; au contraire il y a présomption de louage si le prix se divise en annuités devant être payées en nombre égal à celui des années de jouissance : car le caractère principal de la vente est l'unité de prix tandis que la caractéristique du louage est la succession des échéances du paiement.

En effet, le louage est un mode d'exploitation qui, dans l'idée du propriétaire, doit représenter les revenus qu'il retirerait des fruits s'il cultivait lui-même ; or les fruits s'acquièrent non d'une seule fois, mais successivement et, par suite, le prix qui les représente doit également avoir ce caractère de successibilité. M. Troplong exprime la même idée, mais sous une autre forme. S'appuyant sur les textes du Code civil, il enseigne que les loyers et fermages sont des fruits civils (art. 584), prescriptibles dans un délai de cinq ans (art. 2277). C'est que le prix représente les fruits d'une chose, lesquels ont « quelque chose de successif et de périodique » et ne s'arrêtent point (2).

Nous ne pensons pas que la périodicité des paiements soit de la nature du louage et puisse en être le caracté-

(1) C. de Montpellier, 30 avril 1816, sur Cass. 7 décembre 1819 — S 1819 à 1821-1-143.

(2) Troplong, *Louage*, n° 22.

ristique. Nous ne voyons pas ce qui peut empêcher de louer une terre pour un seul et même prix payable en un unique terme, et comment cette unité de la merces pourrait changer la nature du contrat.

Nous pensons au contraire, avec M. Guillouard, qu'il faut s'attacher au droit acquis par le cessionnaire. A-t-il droit à tous les produits du sol, il est un fermier ; ne profite-t-il au contraire que de certaines choses déterminées, le propriétaire ayant le droit de jouir de toutes les autres productions : il est un acquéreur. « En effet, dit notre éminent auteur, si le cessionnaire jouit de tous les produits du sol pendant un certain nombre d'années et moyennant un prix convenu, il n'y a aucune différence entre sa situation et celle d'un fermier, les avantages qui lui sont conférés sont ceux que le bail donne au fermier, jouir de la chose et en percevoir les produits, et ses charges sont les mêmes, payer une redevance en une fois, sans pour cela changer de caractère. Au contraire, si le propriétaire continue à jouir d'une partie de la chose, si le contrat ne détache au profit du cessionnaire que le droit de récolter chaque année une certaine quantité de fruits naturels, il n'y a vraiment qu'une vente de fruits non excrus, avec cette nuance qu'elle comprend des fruits de plusieurs années au lieu des fruits d'une seule récolte, comme c'est l'ordinaire des ventes de fruits (1). »

Cette solution est généralement admise par la Cour de cassation. C'est celle qui nous semble la plus conforme à la définition du contrat de louage qui donne au preneur

(1) Guillouard, *Louage*, n° 8.

le droit de jouir du fonds. Or jouir d'une chose, c'est en avoir l'administration générale, profiter de tous les produits qu'elle peut donner et non pas d'un seul. Aussi est-ce en application de ce principe que la Cour de cassation a décidé que la cession des deux premières coupes de luzerne qu'un terrain doit produire constitue une vente de fruits, mais non un bail (1).

3° Distinction entre le bail à ferme et l'usufruit

Les ressemblances entre le bail et l'usufruit ne sont pas moins nombreuses qu'entre notre contrat et la vente de fruits. Tous deux, en effet, confèrent au cessionnaire la jouissance de la chose et le droit d'en percevoir les fruits. Cependant il existe entre eux de notables différences :

1° L'usufruit constitue un droit réel, tandis que le louage est généralement considéré comme donnant au preneur un droit personnel ;

2° Le bailleur est tenu de délivrer l'objet en bon état de réparations (art. 1720, C. c.) ; le nu-propriétaire, au contraire, remet la chose à l'usufruitier dans l'état où elle se trouve ;

3° Le propriétaire doit faire jouir paisiblement le preneur, tandis que le nu-propriétaire n'est pas tenu de la même obligation : il doit seulement laisser jouir l'usufruitier sans apporter aucun trouble personnel à sa jouissance ;

(1) Cassation, 9 fructidor an IV. — Dal. — Rép. n° 23.

4° Quant aux réparations, les obligations du nu-propriétaire et du bailleur sont différentes : ce dernier est plus strictement tenu que le premier qui n'a seulement à sa charge que les grosses réparations (art. 605 et 606, C. c.);

5° Dans le bail à ferme le preneur a droit à une indemnité pour défaut de récoltes provenant d'un cas fortuit ou de force majeure, tandis que l'usufruitier supporte seul cette perte ;

6° L'usufruit est généralement constitué par donation ou testament ; il n'en est pas de même pour le bail qui est toujours un contrat synallagmatique et commutatif ;

7° Le preneur ne peut renoncer au bail sans le consentement du bailleur ; au contraire, l'usufruitier peut toujours renoncer à son droit ;

8° L'usufruit s'éteint par la mort du bénéficiaire, tandis que le bail passe aux héritiers du preneur.

Les différences entre l'usufruit et le bail sont donc nombreuses et il importe de pouvoir les distinguer ; mais à quel criterium ? C'est là un point difficile surtout quand on se trouve en présence d'une concession faite à vie.

Troplong remarque que le bail à vie n'est guère passé en usage dans notre droit et qu'on ne saurait en trouver un grand nombre d'exemples. Pourquoi, dès lors, les parties se sont-elles servies de cette expression « bail à vie » si ce n'est parcequ'elles ont réellement l'intention de passer entre elles un contrat de louage. Sans cela, si elles avaient voulu créer un véritable usufruit elles auraient de préférence employé l'expression courante pour indiquer cette convention : le mot usufruit (1).

(1) Troplong, *Louage*, n° 25.

Cette considération, bien qu'ayant une certaine importance, ne saurait, d'après nous, fournir un criterium sérieux. Nous croyons qu'il faut s'attacher surtout au caractère de démembrement qu'offre le droit d'usufruit, caractère essentiel de la nature même de ce contrat et qui consiste en ce que l'usufruit est un droit réel et immobilier quand il porte sur un objet immobilier, tandis que le bail est toujours un droit personnel. Il résulte de là une conséquence importante, à savoir que l'usufruit emporte le démembrement de l'immeuble qu'il grève, il en fait deux parts : l'une dépouillée de la jouissance, c'est la nue-propriété, l'autre qui consiste uniquement dans la jouissance sans aucun droit de propriété. Tout autre est l'effet du bail : la propriété reste entière au locateur, le fermier ayant seulement un droit de jouissance qui s'analyse en un droit personnel de créance contre son propriétaire, obligé de faire jouir.

Pour d'autres auteurs, ce n'est pas au caractère de démembrement de la propriété, résultant de l'usufruit, qu'il faut s'attacher pour faire la distinction, mais plutôt aux différentes obligations qui naissent de la convention. « L'usufruit, dit M. Guillouard, est d'abord un droit essentiellement viager et en second lieu, il ne crée contre le nu-propriétaire aucune obligation personnelle, tandis que le louage est fait pour un temps déterminé qui peut dépasser la vie du preneur, et qu'en outre, le louage fait naître entre le locateur et le preneur des obligations réciproques qui sont aussi essentielles dans le contrat de louage qu'elles sont étrangères à la notion de l'usufruit (1). »

(1) M. Guillouard, *Louage*, n° 9.

Démembrement de la propriété, défaut d'obligations réciproques, tels nous paraissent être les caractères principaux de l'usufruit, et auxquels, par suite, il sera facile de reconnaître en présence de quel contrat on se trouve : si c'est un louage ou un usufruit, quand les parties ne se seront pas formellement expliquées à ce sujet.



CHAPITRE II

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le bail à ferme et le contrat de louage en général créent, nous l'avons vu, des obligations réciproques que nous allons maintenant étudier.

Le bailleur est soumis à deux obligations principales :

- 1° Délivrer la chose ;
- 2° En garantir la jouissance au preneur.

1° La délivrance

Le propriétaire doit mettre en possession le fermier de manière que celui-ci puisse jouir de la chose objet du contrat. Cette délivrance doit être faite selon l'usage des lieux et comprendre non seulement la chose elle-même, mais encore tous ses accessoires.

Au point de vue de la contenance, l'article 1765 du Code civil renvoie aux règles exprimées au titre de la vente ; nous allons les résumer très brièvement.

1^{er} CAS. — *Indication de la contenance à raison de tant la mesure*

C'est l'hypothèse prévue par les articles 1617 et suivant, C. c. Tout d'abord le preneur, comme l'acheteur, peut obliger son bailleur à délivrer la quantité indiquée au contrat et si la chose ne lui est pas possible ou si le

preneur ne l'exige pas, le propriétaire doit supporter une diminution du prix.

Quelques auteurs veulent donner dans ce cas au preneur le droit de demander la résiliation du bail, c'est la théorie acceptée par MM. Duvergier et Duranton (1) et cela, d'après cette considération, que le déficit peut être tellement considérable que la chose peut être rendue impropre à l'usage auquel le fermier la destinait. Remarquons toutefois que, par analogie avec la décision indiquée dans l'article 1618 C. c., les auteurs n'admettent l'ouverture de ce droit de résolution que si le déficit est de plus d'un vingtième.

M. Troplong (2) réfute cette théorie en rapprochant l'un de l'autre les articles 1617 et 1618. Il voit entre eux un antagonisme frappant : dans le premier, quelque soit le déficit, le fermier devra toujours prendre possession de l'immeuble sauf diminution de ses fermages ; dans le second, au contraire, le preneur ne pourra se désister du contrat que si l'excédent est supérieur au vingtième. La raison de cette décision est dans cette considération que la contenance étant supérieure à celle indiquée, le preneur se trouverait à la tête d'une ferme dont l'importance pourrait dépasser ses facultés ; mais dans le cas de déficit cette raison n'existe plus : celui qui consentait à payer plus peut payer moins. On objecte, il est vrai, l'inconvénient qui pourra se produire, la contenance réelle pouvant empêcher le fermier de réaliser ses intentions. Mais on répond à

(1) Duvergier, *Louage*, t. 2, n° 137. — Duranton, *Vente*, art. 1617, 1618.

(2) M. Troplong, *Louage*, n° 654.

juste titre que s'il avait des projets bien arrêtés c'était à lui, avant de conclure le bail, à prendre ses précautions à mesurer l'étendue de la ferme, et s'il ne l'a pas fait il ne doit s'en prendre qu'à lui.

Nous venons d'examiner l'hypothèse où il y a déficit. Le cas d'excédent est réglé par l'article 1618 qui décide que le fermier pourra demander la résiliation dans le cas où la contenance réelle serait supérieure d'un vingtième à la contenance déclarée au contrat, et cela pour les motifs que nous avons indiqués plus haut.

2^e CAS. — *Indication de la mesure en bloc et d'un prix unique*

Dans cette hypothèse, qu'il s'agisse d'un immeuble ou de plusieurs fonds distincts et séparés, l'indication de la mesure est secondaire et les droits des parties sont réglés par l'article 1619, il n'y a lieu à augmentation ou à diminution de prix que si la différence de la mesure réelle à celle exprimée au contrat est d'un vingtième en plus ou en moins. Le vingtième dont nous parlons s'entend du vingtième du prix et non du vingtième en étendue : cela résulte de ces mots de notre article : « eu égard à la valeur de la totalité des objets vendus. »

Remarquons que dans le calcul de la contenance, il faut tenir compte des parties improductives comme les talus et fossés aussi bien que des parties productives : il en a été ainsi décidé par un arrêt de la Cour d'appel de Caen en date du 14 novembre 1842 (1).

(1) Sirey, 1844-2-174.

Que décider au sujet des alluvions ? Si par ce moyen l'héritage est augmenté, quel est le droit du fermier sur cet accroissement ?

Cette question a été déjà longuement débattue dans notre ancien droit. Caroccius donnait au fermier le droit d'en profiter parcequ'il est locataire de tout l'héritage et que l'alluvion qui survient au cours du bail fait corps avec cet héritage et par suite doit suivre le même sort.

Pothier était d'un autre avis : le fermier n'a droit de jouir que de ce qui est loué. Or, l'alluvion n'existant pas au moment du contrat, n'a pu faire l'objet du bail. Il est vrai qu'en pareil cas, dans la vente, l'acheteur profiterait de cet avantage ; mais, dit Pothier (1), c'est une compensation : à partir de la vente la chose est à ses risques, il est bien juste qu'il profite des avantages. Or il doit en être de même dans le louage : celui qui conserve les risques doit aussi profiter des accroissements et celui-là ce n'est pas le fermier, mais bien le propriétaire, le preneur n'a donc pas droit à l'alluvion.

Cette opinion a été acceptée par divers auteurs, notamment par MM. Duvergier (2), Laurent (3) et Guillouard (4). « La conséquence de la solution de Pothier, ajoute ce dernier jurisconsulte, serait de refuser au preneur le droit de jouir de l'alluvion, même en payant un supplément de prix, à moins que le bailleur ne consentît à lui louer l'alluvion : mais un autre principe conduit à donner au fermier un droit de jouissance par

(1) Pothier, *Louage*, n° 278.

(2) Duvergier, t. 1, n° 336.

(3) Laurent, t. 23, p. 171.

(4) Guillouard, *Louage*, n° 285.

préférence à tous autres sur l'alluvion, sauf indemnité ; c'est le principe de la garantie de la paisible possession de la chose louée. » Voisin d'un cours d'eau, dont le fermier peut profiter au moment du contrat, le bailleur est obligé de conserver au preneur cet avantage, même après l'alluvion. Seulement il n'aura droit à cet alluvion que moyennant un supplément de prix.

2° Un deuxième système enseigne que le fermier a le droit de jouir de l'alluvion sans avoir à subir aucune augmentation proportionnelle de la merces. On regarde l'alluvion comme un accroissement de peu d'importance et qui ne saurait se distinguer de la chose elle-même. C'était, nous l'avons vu, l'opinion de Caroccius. Elle a été adoptée par M. Troplong qui réfute la précédente théorie par cette considération que ce n'est pas au péril qu'il faut s'attacher pour résoudre la difficulté, mais aux principes du droit d'accession « qui identifient l'alluvion avec la chose et ne permettent pas de l'en séparer (1). »

3° Une troisième opinion soutenue par M. Duranton ne diffère de la précédente que par la distinction suivante : tandis que pour Troplong le fermier jouira toujours de l'alluvion sans augmentation de prix, pour Duranton (2), au contraire, il y aura ou n'y aura pas lieu à supplément de fermages selon que le bail est fait en masse ou à tant la mesure. Le bailleur ne pourrait, dans le premier cas, exiger du preneur une augmentation qu'il serait en droit de lui réclamer dans le second.

Cette solution nous paraît peu acceptable, car nous ne

(1) Troplong, *Louage*, n° 490.

(2) Duranton, t. 17, n° 84.

voyons pas pourquoi le caractère de l'alluvion changerait suivant que le fermage est fixé en masse ou à tant la mesure.

4° La quatrième théorie admet une autre distinction qui nous paraît arbitraire ; on ne s'occupe plus de la manière dont le prix est fixé, mais on s'attache à l'importance de l'alluvion : le preneur en jouira toujours, seulement, il ne paiera pas un supplément de prix si l'accession est peu importante, tandis qu'il en supportera un dans le cas contraire. Ceci, d'après M. Demolombe, se concilie fort bien avec le premier système, car il est exact que l'alluvion ne pouvait pas faire partie du contrat et il est juste que le fermier paie une augmentation, mais seulement quand l'accession en vaut la peine, car il serait injuste de réclamer au preneur une augmentation de son prix pour un accroissement imperceptible. Puis enfin, ajoute notre éminent auteur (1), « il n'est pas équitable que le fermier qui pourrait, en cas de perte partielle ou totale du fonds, demander une diminution de prix ou même la résiliation du bail (art. 1722 C. c.), profite sans aucun supplément de prix des augmentations. »

Mais nous l'avons dit, ce système doit être rejeté, car son vice principal c'est l'arbitraire. Qui décidera que l'alluvion est ou n'est pas assez importante pour qu'il y ait lieu ou non à augmentation de prix ? C'est une question de fait, dit-on ! oui, sans doute, mais ce serait là une source de nombreuses difficultés !

En résumé, nous pensons qu'il est préférable d'adopter la solution proposée par Troplong et décider que le

(1) Demolombe, t. 10, n° 95.

fermier doit profiter, sans supplément de prix, de l'alluvion qui, pendant la durée du bail, a augmenté l'étendue de l'héritage loué. Outre les arguments fournis déjà à l'appui de cette solution, nous pouvons ajouter que l'alluvion devient une dépendance du fonds au profit duquel elle se produit. Cette augmentation serait soumise au droit d'usufruit qui existerait sur le fonds (art. 596, C. c.), de même elle serait soumise aux droits d'hypothèque ou de privilège dont l'immeuble serait grevé. Par suite il serait plus vrai de dire que l'alluvion profite à la propriété et non au propriétaire, comme le dit l'art. 556 du Code civil.

Nous avons indiqué au commencement de cette question sur la contenance, que l'article 1765 renvoyait aux règles établies sur cette matière au titre de la vente. On a soutenu le contraire et notamment Rolland de Villargues (1), en s'appuyant sur les termes de notre texte qui, dit-on, dispose uniquement dans le cas où la contenance indiquée au contrat est moindre ou plus grande que la contenance réelle, mais qui ne renvoie pas au titre de la vente si la contenance réelle est plus grande que celle portée au contrat. Nous ne saurions admettre cette opinion, car les motifs qui ont amené le Législateur à décider qu'en cas d'augmentation l'acheteur pourra se dessaisir du contrat, militent aussi bien et même plus en faveur du fermier. Si la raison est que l'acquéreur peut ne pas avoir en vue une opération qui grèvera ses facultés outre mesure, *a fortiori* doit-il en être de même du fermier qui, le plus sou-

(1) Rolland de Villargues, *Bail*, n° 218.

vent, appartient à une classe moins aisée. Au surplus, l'expression « dans les cas et suivant les règles exprimées au titre de la vente » de l'article 1765, nous paraît indiquer que toutes ces règles indistinctement sont applicables au louage.

Toutefois, parmi les auteurs qui admettent cette solution, quelques-uns, et entre autres M. Duranton (1), soutiennent que notre article renvoie au titre de la vente au point de vue des conditions nécessaires pour l'augmentation ou la diminution du prix, mais non à l'article 1622 qui s'occupe de la prescription de l'action. Pour eux, l'action se prescrit dans le louage non par un an, mais par 30 ans. Cette opinion est combattue avec force par M. Duvergier (2) : ce que l'art. 1765 entend accorder aux parties ce n'est pas seulement le droit à l'augmentation ou à la diminution considérée d'une manière abstraite, c'est ce droit accompagné de ses accessoires. Le motif, d'ailleurs, de cette prescription *brevis tempore*, est le même dans le contrat de louage que dans celui de la vente : la facilité de reconnaître une erreur dont la vérification est possible immédiatement et deviendrait plus difficile après un long espace de temps. M. Troplong s'étonne de ce que Duranton voit dans l'article 1765 un moyen de substituer la prescription de 30 ans à celle indiquée par l'article 1622 et il ajoute : « c'est au contraire l'article 1765 qui place la question sous l'influence de l'article 1622. S'il y avait lieu à augmentation ou à diminution après l'année du contrat, on serait hors les

(1) Duranton, t. 17, n° 180.

(2) Duvergier, t. 4, n° 135.

règles exprimées au titre de la vente et c'est ce que n'a pas voulu l'article 1765 (1). »

Le bailleur, nous venons de le voir, est obligé de délivrer la chose et toute la chose qui fait partie du contrat. Mais il doit aussi la délivrer avec ses accessoires tels que les fumiers, pailles, engrais et tout ce qui est, en général, dans l'usage de remettre au fermier pour l'exploitation de l'immeuble. Il doit aussi se conformer à ce sujet aux clauses du bail. Suivant M. Guillouard, il faut même aller plus loin et décider « que le bailleur serait astreint à construire les accessoires indispensables à l'usage de la chose louée et qui n'existent pas au moment du contrat (2). »

Nous placerons ici la question longtemps et souvent débattue du droit de chasse. A qui appartient-il, est-ce au fermier ou au propriétaire ?

Plusieurs théories sont en présence et nous mettons tout d'abord de côté une opinion qui enseigne que le droit de chasse appartient à la fois aux deux parties, par les motifs que le propriétaire est censé s'être réservé ce droit et que, d'autre part, le fermier ne s'empare pas de la chose d'autrui, puisque le gibier est *res nullius*.

Mais cette théorie ne résoud pas la question et ce système de promiscuité est des plus dangereux, car il met en présence des droits qui peuvent être opposés et contradictoires. Par exemple, qu'arriverait-il en cas de délit si le propriétaire veut poursuivre et que le fermier ne le veuille pas ? Et une fois l'action intentée, qui aurait droit à l'indemnité ?

(1) Troplong, *Louage*, n° 658.

(2) Guillouard, *Louage*, n° 88.

Une deuxième opinion enseigne que le propriétaire a seul le droit de chasse. Le fermier ne le possède pas, car il n'a que la jouissance utile de la terre et on ne peut pas dire que la chasse soit un fruit ou un produit utile ; d'ailleurs la chasse est un attribut du droit de propriété qui peut sans doute faire l'objet d'une cession mais pourvu que cette cession soit expresse. On invoque l'article 15 de la loi du 30 avril 1790 qui, en permettant au fermier de détruire en tous temps et par toutes sortes de moyens, le gibier répandu dans ses récoltes, lui refuse, dit-on, le droit de chasse. Un autre argument est encore tiré de ce texte : dans l'article 1, la loi ne se sert pas une seule fois du mot fermier, elle parle des propriétaires et possesseurs. Mêmes expressions dans les articles 13 et 14 et ce n'est que dans l'article 15 relatif à la destruction du gibier dans l'intérêt des récoltes, que pour la première fois le Législateur accole le mot fermier au mot propriétaire en ayant soin de se servir d'une particule augmentative, ce qui prouve mieux encore que, dans les articles précédents, le fermier était loin de sa pensée. La loi de 1844 n'a pas, à l'égard du preneur, introduit un droit nouveau. Aux termes des articles 1 et 11 de cette loi le fait de chasse n'est légitime qu'autant qu'il est exercé du consentement du propriétaire et ses ayant-droit. Le sens de ce dernier mot ressort manifestement de l'ensemble de l'article 11 et des diverses dispositions qui s'y rattachent, notamment dans son article 9, la loi qui, ainsi que la législation antérieure, sert à distinguer le fermier du possesseur, n'a, comme elle, attribué au premier en matière de chasse que la faculté de détruire les animaux nuisibles. Dès lors, l'ayant-droit dont il s'agit dans l'article 1^{er} n'est autre que celui qui représente le propriétaire soit par délégation

spéciale ou en vertu d'une concession expresse ; mais ce n'est pas le fermier qu'on ne peut d'ailleurs faire rentrer dans cette expression :

« Attendu, dit un arrêt de la Cour de Riom, en date du 21 décembre 1864, qu'il résulte d'une jurisprudence constante que l'action comme le droit que ces lois (L. L. 1790 et 3 mai 1844) protègent, sont inhérents et personnels au propriétaire et ne passent au fermier qu'à la condition d'une délégation expresse et formelle, par suite d'un principe que le gibier n'est point un fruit du domaine, mais l'objet d'une jouissance incertaine et purement voluptuaire (1). »

Ce considérant nous semble résumer les principaux arguments de la théorie de la jurisprudence, jurisprudence acceptée par le Législateur qui, dans la loi du 18 juillet 1889 sur le Code rural (t. IV, bail à colonat partiaire) a consacré législativement cette solution en ces termes : Les droits de chasse ou de pêche restent au propriétaire (Art. 15, *in fine*). »

Donc, dans la situation actuelle de notre législation, il faut décider que le fermier n'a pas le droit de chasse. Cependant qu'il nous soit permis de rappeler les objections faites à cette théorie et d'examiner si, avant la loi de 1889, elle était aussi conforme qu'on veut bien le dire aux textes et aux principes.

Notons d'abord un inconvénient grave résultant de cette solution et reconnu par un arrêt de la Cour de Rouen (2) : c'est le cas d'incommodité ; et cet arrêt

(1) Cour de Riom, D, 65-2-24.

(2) Rouen, 22 mars 1861, S. 61-2-406.

refuse au propriétaire le droit de chasse lorsque l'exercice de ce droit « par le propriétaire ou par un tiers serait, en l'état des choses, tellement incommode ou onéreux pour le preneur qu'on ne puisse facilement admettre qu'il ait eu l'intention de s'obliger à le subir. » Ce tempérament n'est pas admis par tous les auteurs, mais nous voyons par là que la solution de la jurisprudence offre quelquefois des inconvénients et peut être la source de nombreuses difficultés. Comment apprécier le degré d'inconfort ? Et qui sera juge de cette question ? C'est ce que l'on ne nous dit pas.

Le point de départ de l'opinion que nous combattons est que l'on considère le droit de chasse comme inhérent et personnel au propriétaire, droit qu'il peut céder et qui ne passe à un tiers que s'il y a une délégation formelle et expresse. Mais sur quoi s'appuie-t-on pour démontrer que ce droit de chasse est personnel au propriétaire ? Il nous semble que c'est là un reste des idées de nos anciens jurisconsultes, mais, dans notre législation, le caractère du droit de chasse a été complètement changé : la Constituante a déclaré qu'il n'y avait plus aucun privilège à ce sujet. Aussi, ne voyons-nous pas pourquoi le Code civil eût fait revivre ce droit personnel du propriétaire ; nous pensons, au contraire, que la chasse est un droit de propriété qui n'a aucun caractère de personnalité puisqu'il est cessible. Et nous tirons de là cette conséquence qu'il n'est pas exclu, par sa nature, du bail à ferme dans lequel les parties ont omis de s'en expliquer.

Le second argument est que la chasse n'est pas un fruit utile, mais procure une jouissance purement voluptuaire. A cela nous répondons que la chasse, prise à

part, peut faire l'objet d'un louage et qu'on l'envisage alors comme un droit utile. Pourquoi en serait-il autrement quand, au lieu d'être l'objet principal, la chasse n'est que l'accessoire. Sur quoi d'ailleurs se fonder pour nier au fermier la jouissance de choses purement voluptueuses? Est-ce qu'il ne jouit pas de ces sortes d'avantages, n'est-ce pas la conséquence de son droit d'aller et de venir? Le bail ne confère-t-il pas au preneur une jouissance pleine et entière, sauf le cas de clause restrictive. Le Législateur n'avait pas besoin de le dire, c'était de droit, et on n'élève la contestation que pour la chasse, mais cette exception ne repose ni sur la nature du droit, ni sur les termes de la loi; on doit donc la rejeter comme arbitraire.

Enfin, on invoque les termes de la loi du 30 avril 1790 et du 3 mai 1844. On prétend qu'il résulte de la lecture de ces textes que le Législateur n'a nullement pensé donner au fermier le droit de chasse, mais qu'au contraire il le lui enlève, ainsi que l'indique la rédaction de l'article 15 de la loi du 30 avril 1790 et de l'article 9 de la loi du 3 mai 1844. Est-ce exact? Nous ne le pensons pas.

Et d'abord, la loi de 1790 est-elle si étrangère qu'on veut bien le dire au fermier? Lisons le préambule et nous trouvons qu'après avoir remarqué que le droit exclusif de la chasse est aboli et rendu à tout propriétaire, le Législateur ajoute que cette liberté absolue a amené des abus et « que la chasse est devenue une source de désordres qui, s'ils se prolongeaient davantage, pourraient devenir funestes *aux récoltes*. » Aux récoltes, c'est donc qu'on envisage le fermier beaucoup plus que le propriétaire.

Nos adversaires tirent encore un argument du mot possesseur, presque toujours employé dans les textes indiqués ; or, dit-on, le fermier n'est pas un possesseur et c'est bien ainsi que la loi a compris cette expression, puisque dans son article 15 de la loi de 1790, lorsqu'elle autorise le fermier à détruire le gibier nuisible, elle s'exprime en ces termes : « Il est pareillement libre en tout temps au propriétaire, possesseur et même fermier, de détruire.... » De même l'article 9 de la loi de 1844 emploie l'expression « propriétaire, possesseur ou fermier. »

Observons toutefois, que sur une remarque de M. le marquis de Boissy, désirant que ces trois mots fussent remplacés par les deux suivants : « propriétaire ou son représentant, » il fut répondu par le Rapporteur « que les mots employés au projet : propriétaire, possesseur ou fermier sont les trois mots consacrés par la loi de 1790, précisément pour le cas qui nous occupe, celui de la *destruction des animaux malfaisants*. » Ce sont donc les termes de l'ancienne loi et par suite l'article 9 n'apporte aucun argument nouveau dans la discussion. D'ailleurs, il faut se rappeler que la loi de 1844 n'a nullement en vue de trancher la question relative aux droits du fermier. C'est ce qui résulte de la déclaration du Garde des Sceaux, répondant à une objection de M. de la Plesse : « Nous faisons une loi sur la police de la chasse. Nous n'avons pas entendu établir de principe relativement à l'exercice de la chasse. La question posée par M. de la Plesse, reste parfaitement entière d'après les principes du droit et de la jurisprudence. Il y a bien d'autres dispositions qu'on aurait dû introduire dans la loi si on avait dû s'occuper de l'exer-

cice de la chasse (1). » Cette loi est donc étrangère à la question que nous étudions en ce moment. On a voulu cependant en tirer un argument venant confirmer celui tiré déjà de la loi de 1790 et dire que le Législateur, en employant les mots propriétaire et possesseur, avait voulu interdire le droit de chasse au fermier.

Mais sans doute, en principe, ces expressions « propriétaire, possesseur, » ne contiennent nullement la désignation du fermier. Et cependant le Législateur n'a-t-il jamais fait cette confusion ? N'a-t-il pas quelquefois employé dans la matière du bail à ferme le mot « possession » ? L'article 1776 C. c. nous en fournit un exemple : « si, à l'expiration des baux ruraux écrits, le preneur reste et est laissé en *possession*, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par l'article 1774. » Laissé en possession ! et cependant le fermier ne possède pas : c'est en jouissance qu'il eut fallu dire. Il y a donc là erreur ou confusion. Pourquoi le même fait ne se serait-il pas reproduit dans les lois précitées ? Pourquoi celui que le Code veut laisser en possession ne serait-il pas compris dans l'expression « possesseur » des lois de 1790 et de 1844 ? On veut s'attacher aux mots et on voudrait que la loi employât toujours une expression technique. Mais avec ce système on arrive quelquefois à des conséquences imprévues ; ainsi nous en trouvons un exemple dans l'article 9 de la loi de 1844. On dit que le mot possesseur ne peut jamais vouloir désigner le fermier, mais alors, il est certain aussi que l'expression propriétaire ou fermier ne désigne pas l'usufruitier. Or, avec

(1) *Moniteur*, 11 février 1844, p. 270.

cette opinion qui se conforme à la lettre des textes, nous arrivons à cette conclusion qu'on doit refuser à l'usufruitier l'usage des armes à feu contre les bêtes fauves qui porteraient atteinte aux propriétés. En effet, voici la fin du n° 3 de l'article 9 précité : « sans préjudice du droit appartenant au propriétaire ou au fermier de repousser ou de détruire, même avec des armes à feu, les bêtes fauves qui porteraient dommage à ses propriétés. »

Nous pensons donc que les arguments tirés des textes ne sont pas probants, que d'autre part la chasse n'est pas un droit personnel attaché au propriétaire et qu'enfin le fermier a, sauf restriction, la pleine et entière jouissance des immeubles à lui loués. Aussi, si nous n'avions pas la loi du 18 juillet 1889, nous n'hésiterions pas à nous rattacher à l'opinion d'après laquelle le droit de chasse appartient au fermier. C'est un droit considéré comme utile quand il est loué séparément et nous ne voyons pas pourquoi il changerait de nature quand il n'est qu'un accessoire. Alors même qu'on voudrait le considérer comme un droit uniquement voluptuaire, le propriétaire est obligé de faire jouir le fermier qui, sauf restriction, doit avoir une jouissance pleine et entière.

Outre les arguments que nous avons fournis en essayant de réfuter le second système, nous devons ajouter que l'article 15 de la loi du 30 avril 1790 ne porte d'ailleurs que sur le temps prohibé par le § 2 de l'article 1 et que l'objection qu'on en tire étant également opposable au propriétaire ne prouve rien. Au surplus, cette loi, comme celle de 1844, nous l'avons vu, ne règle pas les rapports de propriétaire à fermier. Il suffit qu'elle ait accordé une indemnité au maître des fruits et l'action correction -

nelle à toute personne intéressée pour que les principes soient en parfaite harmonie avec ses dispositions.

Telle est la solution qui nous paraît devoir être adoptée. Elle est enseignée par Vaudoré : « Si les bailleurs en général, ne se réservent pas la chasse sur leurs terres, elle appartient tacitement aux fermiers (1). » C'est celle qui est adoptée par la jurisprudence Belge (2) tandis qu'en France la Cour de cassation s'est toujours prononcée en faveur du propriétaire contre le fermier.

Mais tout en accordant ce droit absolu et exclusif au propriétaire, notre jurisprudence reconnaît cependant qu'il faut apporter certaines restrictions. Quelques-unes sont indiquées par Marcadé (3), qui admet la théorie favorable au propriétaire, seulement il fait fléchir les conséquences de sa solution dans deux cas : 1° lorsque le bail porte précisément sur un fonds *cujus fructus venatione constat* ; 2° lorsque la location a pour objet l'agrément lui-même du fonds. C'est ainsi qu'il a été jugé par un arrêt de la Cour de Paris en date du 17 août 1846, que la location d'une maison et d'un parc y attenant, le tout clos de murs, comprend, au profit du locataire, le droit de chasse, et que la réserve que fait le bailleur pour lui-même de la faculté de chasser à des époques déterminées, n'implique pas nécessairement l'interdiction au locataire d'user du droit de chasse que lui assure l'état des lieux (4).

(1) Vaudoré, *Droit rural*, t. 2, n° 241.

(2) Bruxelles, 6 novembre 1822 ; 25 février 1826. — D. 1822 - 2 - 240 — S. 1825 à 1827 - 2 - 198.

(3) Marcadé, sur l'article 1720, page 443.

(4) P. 46 - 2 - 556.

Lorsque le propriétaire a le droit de chasser, il est cependant soumis à l'article 471-13° et 9° C. P., c'est-à-dire qu'il a le droit ni de chasse ni de passage sur les terrains soit préparés ou ensemencés, soit couverts de récoltes : « Attendu, dit un arrêt du 9 mai 1884, que le propriétaire d'un bien rural par lui affermé ne peut avoir le droit de passer sur les champs préparés ou ensemencés qu'autant qu'il a stipulé ce droit dans le bail ; que ce droit de passage n'est pas une conséquence de la réserve de la chasse (1). »

Remarquons encore que le fermier a toujours le droit de tuer le gibier dans ses récoltes, qu'il peut poursuivre une indemnité si les faits de chasse ont causé quelque préjudice à ses récoltes et que même le fait de traverser des terrains ensemencés aggrave le délit (article 11, § 2, loi du 3 mai 1844).

Avant de traiter la question de garantie, disons encore quelques mots sur l'obligation de délivrance incombant au bailleur.

Il doit livrer la chose dans un état tel qu'elle puisse servir à l'usage auquel elle est destinée. Il en résulte qu'il doit donner la chose en bon état de réparation. A cet égard, chacune des parties peut exiger qu'un état de lieux soit fait au moment de l'entrée en jouissance : le propriétaire, afin de prouver qu'il a exécuté son obligation en délivrant la chose louée en bon état, et qu'il pourra en exiger la restitution dans les mêmes conditions lors de l'extinction du bail ; le fermier, afin de démontrer qu'il lui est dû certaines réparations ou qu'à

(1) Cassation. D. 84 - 5 - 52.

l'expiration du contrat il ne sera tenu de remettre la chose que dans l'état où il l'a reçue.

A défaut d'état de lieux, le fermier est présumé avoir reçu l'immeuble en bon état de réparations. Mais cette présomption peut être combattue s'il présente un état de lieux ou s'il en est dressé un dans le courant de l'année de l'entrée en jouissance. Il a été jugé que lorsque le propriétaire a rapporté un état de lieux fait contrairement avec l'ancien fermier, mais hors la présence du nouveau, celui-ci peut s'en servir pour exiger les réparations manquantes (1).

Le propriétaire n'est pas seulement tenu de délivrer la chose en bon état, mais il doit encore, en vertu de son obligation de faire jouir le preneur, entretenir la chose dans le même état au cours du bail. Dans ce cas il n'est plus tenu que des grosses réparations, les réparations dites locatives restant à la charge du preneur. Dès lors la question se posera rarement, car en ce qui concerne les terres, les grosses réparations sont peu fréquentes. Elles ne sont le plus souvent que le résultat de la négligence du fermier. En effet, de deux choses l'une : ou bien la terre était improductive, le fermier devait le savoir au moment du contrat et ne peut rien exiger du propriétaire; ou bien la terre louée en plein rapport devient improductive, ce qui sera presque toujours le résultat d'un défaut d'entretien ou de mauvaise culture de la part du fermier, et dans ce cas, comme dans le précédent, le preneur ne peut se plaindre à son bailleur; obligé de cultiver en bon père de famille ce serait plutôt contre lui que le propriétaire aurait le droit de se retourner.

(1) Rennes, 23 août 1819. S. 1819 à 1821 - 2 - 134.

2^e De la garantie

Le bailleur doit faire jouir paisiblement le preneur pendant toute la durée du bail ; c'est la seconde obligation qui lui est imposée. Par suite, il doit garantir le fermier contre tout trouble, toute éviction et aussi contre les vices qui peuvent rendre la chose impropre à l'usage auquel elle est destinée.

Nous disons d'abord, que le bailleur doit garantir son fermier contre les troubles ; mais il y en a de deux espèces : le trouble de droit et le trouble de fait. Ces deux cas sont prévus par les articles 1725 et 1726. Le bailleur est seulement tenu des troubles de droit, et dans le cas où l'empêchement de jouissance lui a été dénoncé, c'est une des obligations qui incombent au fermier. Quant au trouble de fait, causé par des tiers ne prétendant aucun droit sur l'immeuble, le fermier doit se défendre directement et ne pourrait s'adresser au propriétaire : « Par exemple, dit Pothier, si des laboureurs voisins font paître leurs troupeaux dans les prairies d'une métairie que je tiens à ferme, et ce par voie de fait sans prétendre en avoir le droit ; si des voleurs au clair de la lune vendangent mes vignes ; si des gens jettent du coquelevant dans les étangs et en font mourir les poissons, etc., le locateur n'est pas garant de cette espèce de trouble, le fermier n'a d'action que contre ceux qui l'ont causé (1). »

C'est en vertu de ce principe, que le fermier poursuit directement son voisin pour l'obliger à émonder les

(1) Pothier, *Louage*, n° 81.

arbres qui nuisent à ses récoltes (1). — De même il a été jugé que le fermier de terrains sur lesquels des extractions de matériaux ont été pratiquées par un entrepreneur de travaux publics, est recevable à réclamer directement à cet entrepreneur une indemnité pour privation de récoltes éprouvée par suite de ces extractions (2).

Le bailleur étant obligé de garantir son fermier contre les troubles de droit provenant des tiers, à plus forte raison ne peut-il entraver le droit du preneur par lui-même ou par ses ayant-cause.

Nous avons indiqué que le propriétaire est encore tenu des vices de la chose, c'est la seconde partie de son obligation de garantie. Par suite de l'article 1721, il est dû garantie au fermier pour tous les vices ou défauts de la chose qui en empêchent la jouissance, même si le bailleur les ignorait lors du bail. Cette solution se retrouve dans Pothier : « Si dans la prairie que vous m'avez louée, dit-il, pour y faire paître mes bœufs ou mes moutons, il y croît de mauvaises herbes qui empoisonnent et font mourir les bestiaux qui y paissent, ce vice est un vice qui empêche l'usage de cette prairie et que vous êtes par conséquent obligé de me garantir (3). »

Remarquons que, dans le louage, il faut faire la même distinction que celle indiquée au titre de la vente par les articles 1643 et 1646, c'est-à-dire qu'il y a lieu de distinguer entre le cas où le bailleur connaissait les vices lors de la convention et celui où il les ignorait. Dans le

(1) Cassation, 9 décembre 1817 — S. 1815 à 1818 - 1 - 391.

(2) Conseil d'Etat, 28 janvier 1865 — S. 65 - 2 - 149.

(3) Pothier, *Louage*, n° 110.

premier cas il pourra être condamné à des dommages-intérêts; au contraire, dans le second, c'est la résiliation avec restitution des frais qui sera encourue. Telle est la solution en ce qui concerne les vices existant au moment du contrat. Mais le louage diffère de la vente en ce sens que le bailleur n'est pas, comme le vendeur, seulement tenu des vices existant lors du contrat; tandis que le dernier ne peut être inquiété pour ceux qui naîtront postérieurement, le premier au contraire en est tenu, car son obligation est successive; mais dans cette hypothèse le bailleur ne sera jamais contraint de payer des dommages-intérêts, car, dit Troplong, « le vice arrivé depuis le contrat est de ceux que le propriétaire ignore (1). »

Telles sont les principales solutions données par le Code civil et par la jurisprudence, relativement à la garantie. Nous ne nous étendrons pas plus longtemps sur cette question qui trouverait mieux sa place dans une étude générale sur le contrat de louage.

(1) Troplong, *Louage*, n° 200.

CHAPITRE III

DES OBLIGATIONS DU FERMIER

Les articles 1728 et 1766 à 1768 du Code civil indiquent quelles sont les obligations mises à la charge du fermier. Elles sont au nombre de dix, savoir :

- 1° Garnir l'héritage de bestiaux et ustensiles nécessaires à l'exploitation ;
- 2° Entretien de la culture ;
- 3° Cultiver en bon père de famille ;
- 4° Employer la chose conformément à sa destination ;
- 5° Engranger dans les lieux loués ;
- 6° Obligation d'avertir des usurpations ;
- 7° Exécuter les clauses du bail ;
- 8° Faire les réparations locatives ;
- 9° Restituer la chose à la fin du bail ;
- 10° Payer le prix convenu.

Nous allons les étudier dans autant de paragraphes distincts :

1^o Garnir l'héritage de bestiaux et d'ustensiles nécessaires à l'exploitation

Cette obligation est écrite dans l'article 1766. Quel en est le motif? Nous trouvons sur cette question deux théories opposées. Une première opinion enseigne que cette obligation résulte de l'obligation plus générale de jouir en bon père de famille et qu'elle n'a nullement pour

but de sanctionner ou plutôt de venir au secours du droit de gage qui appartient au bailleur sur tout ce qui garnit la ferme : « Elle naît, dit Pothier, de la nature même du bail, car étant obligé de jouir de la métairie en bon père de famille et de la cultiver, il s'ensuit qu'il doit avoir tout ce qui est nécessaire pour la culture (1). » Donc cette obligation est absolument étrangère au privilège du bailleur, et alors même que le mobilier de la ferme serait insuffisant pour assurer le paiement des fermages, s'il était suffisant pour la culture de la terre, le propriétaire ne pourrait se plaindre. Cette solution est acceptée par Troplong qui ajoute : « A la vérité le propriétaire a droit de chercher son privilège sur le mobilier qui garnit la ferme et sert à son exploitation, mais il ne fait que profiter par occasion d'une garantie donnée en premier ordre à la culture de ses terres (2). »

M. Guillouard soutient une autre théorie d'après laquelle cette obligation résulte à la fois du gage du bailleur et de l'obligation imposée au preneur de jouir en bon père de famille. Ainsi le meuble mort ou vif devra d'abord être suffisant pour assurer une bonne culture de la ferme et en second lieu pour répondre des loyers en tenant compte des récoltes de la ferme. « Remarquons, en effet, dit notre jurisconsulte, que l'article 2102 donne pour assiette au privilège du bailleur aussi bien le mobilier qui garnit la ferme que les récoltes qui y sont excrues : il faut donc examiner ces deux parties du gage et voir si, en les réunissant, le

(1) Pothier, *Louage*, n° 204.

(2) Troplong, *Louage*, n° 660.

paiement des fermages est assuré, mais il nous paraît impossible, en présence de ce texte de l'article 2102, de dire que les fruits de la terre, comme au temps de Pothier, répondent seuls des fermages (1). »

L'obligation du locataire est donc en partie la même que celle du fermier : tous deux doivent garnir les lieux loués de meubles suffisants pour répondre de la merces ; seulement, le fermier est de plus obligé d'assurer la culture ; et ceci nous sert encore d'argument : comment admettre que le bailleur d'une maison soit mieux traité que celui d'un immeuble rural ? On dit que c'est l'article 1766 qui fait cette distinction. N'est-il pas plus logique, au contraire, de répondre que si notre article fait une distinction, c'est en faveur du propriétaire d'un fonds rural au profit duquel il impose au preneur une nouvelle obligation : celle d'avoir des animaux et ustensiles suffisants pour bien cultiver.

C'est en considération de cette idée qu'il a été jugé que, malgré une caution, le preneur doit garnir pour assurer l'exploitation : attendu que la disposition de l'article 1766 C. c. qui permet au bailleur de faire prononcer la résiliation du bail, à défaut par le preneur de garnir la ferme de bestiaux et d'ustensiles nécessaires à son exploitation, est générale et ne distingue pas entre le cas où il aurait été donné une caution et celui où il n'en aurait été fourni aucune, que d'ailleurs cette obligation imposée par le Code à tout preneur d'un héritage rural de le garnir de bestiaux et des ustensiles nécessaires à son exploitation est bien plutôt exigée

(1) Guillouard, *Louage*, n° 516.

dans l'intérêt de l'agriculture que comme garantie du prix du bail : que c'est donc à tort que le premier juge s'est abstenu d'appliquer à la cause la disposition du prédit article 1766 par le motif qu'il avait été payé d'un terme par anticipation pour tenir lieu de caution (1).

Signalons encore une différence entre le bail à loyer et le bail à ferme. Tandis que dans le premier, si le mobilier est insuffisant pour assurer le gage du bailleur, celui-ci peut se servir de la voie du référé pour expulser son locataire, il ne pourrait le faire dans le second ; car « il faut joindre dans le bail à ferme à l'estimation du mobilier celle des récoltes et cette dernière opération est beaucoup plus longue et difficile que la première (2). »

Que décider dans le cas où un propriétaire loue un fonds de terre sans fournir de bâtiments destinés soit à l'habitation personnelle, soit au service de l'exploitation ? L'article 1766 est-il applicable ? D'après une opinion, la disposition de notre texte ne saurait être applicable puisqu'il n'y a pas de bâtiments dans lesquels le fermier puisse placer les animaux et ustensiles dont l'article 1766 exige qu'il garnisse les lieux loués. C'est chez lui, dans sa propre maison, qu'il tient naturellement les bestiaux et ustensiles.

Nous ne voyons pas dans cette hypothèse ce qui peut empêcher d'appliquer l'article 1766. La difficulté provient de ces mots : « ne garnit pas, » mais il faut s'entendre sur cette expression, et nous ne pensons pas qu'il faille la prendre à la lettre, nous croyons qu'il vaut mieux

(1) Bruxelles, 27 mai 1833. Dal. rép., n° 743.

(2) Guillouard, *Louage*, n° 317.

s'attacher à l'idée et dire que cette expression est synonyme de « n'affecte pas. » Ce que la loi a eu en vue, c'est la bonne culture et du moment où celle-ci est assurée il importe peu que les ustensiles et bestiaux soient logés ou non sur les terres affermées. Les moyens de culture étant fournis par le fermier, le vœu de la loi est rempli et le bailleur ne peut rien exiger de plus.

Qu'on ne nous dise pas que nous sommes en contradiction avec nous-même. En effet, d'une part la culture est assurée et d'autre part le gage du bailleur ne fait pas défaut puisque, d'après nous, le mot « garnir » est synonyme de « affecter. » Les deux conditions que nous avons indiquées plus haut sont donc remplies et nous admettons que le propriétaire pourra saisir revendiquer les meubles destinés et à l'exploitation de son immeuble et à son gage.

2° Entretien de la culture

En second lieu, le fermier est obligé de continuer la culture ; il ne peut abandonner la terre : car si on néglige de cultiver le fonds pendant un certain temps, il se détériore et perd sa fertilité. Il y a là non seulement un intérêt général, mais aussi l'intérêt personnel du propriétaire.

Si le fermier quitte les lieux loués, il faut distinguer.

S'il a été contraint à cette extrémité par un cas fortuit provenant ou non de son fait. Nous admettons que dans ce dernier cas, il ne saurait y avoir lieu à la résiliation du bail ; car le fermier ne peut être responsable des faits qui lui sont absolument étrangers.

La solution contraire est généralement adoptée dans l'hypothèse où le cas fortuit provient de la faute du fermier. Encore est-il qu'on peut prévoir dans cette hypothèse une double situation : si le preneur s'est enfui se sachant sous le coup d'un mandat de justice, par exemple, il faut envisager les circonstances suivantes : A-t-il été convaincu du crime pour lequel il était recherché, le bailleur peut demander la résiliation ou même des dommages-intérêts. Au contraire, y a-t-il eu acquittement ou y a-t-il un non-lieu, il est dans le cas de ceux qui ont quitté par force majeure et par suite il n'y a pas lieu à dommages-intérêts, sauf, dans certaines circonstances, à faire prononcer la résiliation.

Que décider à ce sujet dans le cas où le bail impose au fermier d'habiter dans les lieux dont il a la jouissance ? Il faut décider en principe que le fermier est obligé de remplir cette clause. Toutefois les tribunaux prendront en considération les circonstances et l'on peut dire qu'il y a là une question de fait.

Il a été jugé ainsi, que le preneur peut transporter son domicile dans une commune désignée pourvu que la distance ne soit pas un obstacle à ce qu'il imprime aux travaux une direction intelligente et qu'il exerce une surveillance efficace (1). C'est en effet le seul but et le seul motif qui paraissent avoir décider les parties à insérer dans leurs conventions une pareille clause.

3^e Cultiver en bon père de famille

La troisième obligation qui incombe au fermier est

(1) Nancy, 12 juin 1840, P. 40 - 2 - 669.

générale à tous ceux qui détiennent le bien d'autrui. Mais cette obligation est très vague ; elle dépend de la nature du terrain et des procédés de culture, aussi est-il impossible d'indiquer une solution qui puisse s'adapter à toutes les circonstances. On devra, en cas de difficulté dans la plupart des cas, se reporter aux usages locaux. Contentons-nous donc d'indiquer quelques-unes des solutions admises par la jurisprudence : c'est ainsi que l'on décide généralement que les pailles et fumiers doivent être employés sur la ferme : car les pailles et fumiers sont destinés à l'engrais des terres et doivent être considérés comme faisant partie de l'héritage, sauf clause contraire. Il y a à cela un grand intérêt à ce point, comme nous le verrons, que la loi (art. 1778, C. c.) donne au propriétaire le droit, à la fin du bail, de les retenir à dire d'experts, alors même que le fermier n'en aurait pas trouvé en entrant.

Pour résoudre la question relative au sujet qui nous occupe, il faut, comme dit M. Troplong, concilier deux extrêmes. D'un côté, on doit faire la part de la routine ; d'un autre, celle des développements de la science agricole. Un propriétaire intelligent et laborieux n'aurait pas plus le droit de se plaindre du défaut d'initiative de son fermier, qu'un bailleur peu au courant des innovations n'aurait à le faire d'un preneur intelligent appliquant les nouveaux modes de culture que nous voyons employés tous les jours. C'est ainsi qu'est née la question relative au dessolement, *quid* si le fermier a dessolé alors qu'il y a clause contraire, en supposant que la terre n'en soit nullement épuisée. Le propriétaire pourra-t-il se plaindre ? Evidemment non « car comment faire un grief au fermier de ses soins éclairés pour améliorer la culture, pour la

mettre en harmonie avec des découvertes, qui, en multipliant la richesse agricole, augmentent sa propre aisance, sans compromettre les forces productives du sol confié à sa vigilance (1). »

On objecte il est vrai que les conventions font la loi entre les parties et que le propriétaire, maître de sa chose, peut imposer à son fermier telles conditions que bon lui semble (2). Mais nous répondrons avec M. Guillouard « que la clause n'a qu'un but : empêcher l'épuisement de la terre et que du moment où il est établi, et, à vrai dire, notoire, que les procédés du fermier ne l'épuisent pas plus que le système des jachères, le bail est respecté par l'emploi d'un procédé équivalent à celui qu'il imposait (3). » Il est même utile, dans l'intérêt de l'agriculture, de laisser au fermier une certaine latitude pour la manière dont il doit cultiver et ce sera aux tribunaux d'apprécier s'il a outre-passé son droit et s'il a agi en dehors des usages et des limites qui doivent être conservés par tout cultivateur intelligent et honnête. On peut dire qu'en principe, malgré les clauses restrictives, le fermier ne saurait être inquiété lorsqu'il a employé un genre de culture qui ne préjudicie en rien au propriétaire et laisse le fonds aussi productif qu'il était à son entrée en jouissance.

4^e Emploi de la chose conformément à sa destination

L'article 1766 défend encore au fermier d'employer la

(1) Troplong, *Louage*, n° 663.

(2) C. de Douai, 20 mars 1846. D. 47-2-207.

(3) Guillouard, *Louage*, n° 321.

chose louée à un usage autre que celui auquel elle a été destinée. Cette disposition n'est guère que la reproduction de l'obligation imposée par l'article 1728 à tout preneur d'user de la chose suivant la destination qui lui a été donnée dans le bail. Il est bon, comme dans la question précédente, de ne pas prendre au pied de la lettre cette disposition législative, « car l'intérêt de l'agriculture, en général, l'intérêt bien entendu des propriétaires eux-mêmes, exige que les capitaux immobiliers, confiés à l'industrie agricole, soient exploités à peu près avec la même indépendance que les capitaux mobiliers versés à titre de commandite pour des entreprises commerciales (1). » Cette solution était déjà adoptée dans notre ancienne jurisprudence et Pothier permettait au preneur de changer la nature des terrains et par exemple de défricher, « car, dit-il, si au moment du bail les terres n'étaient pas cultivées et ne produisaient pas de fruits, ce n'était que par le défaut d'industrie du propriétaire et de ses prédécesseurs ; mais le vœu et l'intérêt du propriétaire-locateur étaient que le fermier pût, en les défrichant, leur en faire produire (2). »

Concluons donc que l'on doit accorder au fermier une certaine latitude. Il ne pourrait modifier profondément l'immeuble dont il jouit, changer, par exemple, une vigne en terre de labour, mais on ne doit pas l'empêcher de faire certaines modifications, de substituer certaines cultures à d'autres et à plus forte raison de mettre en valeur des terrains qui étaient en friche avant le bail.

(1) Duvergier, t. 4, n° 102.

(2) Pothier, *Louage*, n° 279.

L'intérêt de l'agriculture, du propriétaire et du fermier le veut ainsi.

Une question reste cependant à examiner : quand la substitution d'un mode de culture à un autre constitue-t-elle un changement de destination ? On peut dire qu'en général il s'agit là d'une question de fait ; cependant les tribunaux devront toujours prendre en considération et l'intérêt de l'agriculture et celui du propriétaire. Toutes les fois que les changements seront favorables à l'un et à l'autre, il ne saurait y avoir faute de la part du fermier et par suite il ne doit être soumis à aucune indemnité. C'est le cas de se souvenir du vieil adage : *Malitiis non est indulgendum*. Aussi a-t-il été décidé que le fermier peut défricher des prés pour en renouveler l'assolement, planter des vignes, dessécher des marais pour les mettre en culture, etc. ; en un mot, faire tous changements qui ne peuvent nuire au bailleur et qui, loin de détériorer la terre, l'améliore.

Notons toutefois, qu'en toutes ces circonstances, le fermier étant soumis à l'arbitraire des tribunaux, fera bien de n'entreprendre aucun changement sans l'avis préalable du propriétaire.

5° Engranger dans les lieux loués

Cette obligation résulte de l'article 1767. C'est un moyen accordé au bailleur pour lui assurer son privilège. En effet, d'après l'article 2102 C. c., « le propriétaire a privilège sur les fruits de la récolte et sur le prix de tout ce qui garnit la maison louée ou la ferme. » Partant de là, certains auteurs ont prétendu que le privilège sur

les fruits cesse dès qu'ils ne sont plus en possession du fermier ou qu'il vient à les vendre, car, a-t-on dit, les meubles n'ont pas de suite par hypothèque. Mais c'est là une erreur qu'il est facile de combattre. L'article 2102, dans son dernier paragraphe, donne au bailleur le droit de revendiquer les meubles qui garnissent la ferme. Or, d'après l'article 520 du Code civil, les fruits détachés du sol sont meubles, par conséquent ils peuvent être revendiqués. Tel est l'avis de M. Troplong (1). Toutefois ce dernier auteur fait une distinction entre les fruits de l'année et ceux des années précédentes : savoir que le privilège sur ces derniers est subordonné à la condition qu'ils garniront la ferme. C'est que, comme le fait remarquer M. Delvincourt (2), les fruits sont faits pour être vendus. Aussi y a-t-il danger pour le propriétaire à ce que les fruits viennent à être engrangés dans des appartements loués par un tiers. Il se trouve alors en concours avec ce dernier et, s'il ne prend de sérieuses précautions, il pourra trouver son droit compromis, car le tiers n'est pas obligé de savoir que les fruits emmagasinés chez lui étaient grevés du privilège du propriétaire de la ferme non payé de ses fermages.

Aussi est-il enseigné par Duvergier (3) que le bailleur a le droit d'exiger que le preneur se conforme à l'article 1767 alors même que celui-ci voudrait engranger dans des bâtiments à lui appartenant, afin qu'il n'ait pas à craindre l'effet d'un autre privilège.

(1) Troplong, *Privilèges*, n° 165.

(2) Delvincourt, t. 3, p. 274, note 8.

(3) Duvergier, *Louage*, t. 2, n° 101.

Notons toutefois une erreur commise par notre auteur qui a voulu voir dans l'obligation créée par l'article 1767 « une confirmation et une sanction du droit de suite. » Mais on a répondu à juste titre « que c'est tout le contraire : car il n'y a lieu au droit de suite qu'autant qu'il y a déplacement, et, si les fruits sont engrangés dans les lieux désignés par le bail, il n'y a pas de déplacement. Dès lors, il est évident que le Législateur en forçant le fermier à engranger dans les lieux convenus, a entendu rendre aussi rare que possible l'action en revendication qui est soumise à de certaines restrictions (1). »

6° Obligation d'avertir des usurpations

L'article 1768 est une conséquence du principe que le fermier doit jouir en bon père de famille, et aussi de cette autre obligation : rendre l'objet et veiller sur la chose dont il a la jouissance. En effet, toujours présent sur le fonds, il peut voir les usurpations commises par les tiers. Il est utile que le propriétaire, souvent éloigné, soit informé du danger qui le menace, il est donc naturel qu'on ait imposé à son fermier l'obligation de l'avertir des prétentions des tiers.

L'article 1768 parle des usurpations et quelques auteurs se tenant strictement à la lettre de ce texte ont soutenu que le fermier n'est tenu d'avertir le propriétaire qu'en cas d'occupation effective du bien par un tiers qui y prétend un certain droit. Cependant, il faut étendre

(1) Troplong, *Louage*, n° 683.

un peu cette solution et dire que l'obligation d'informer le propriétaire s'étend non seulement aux usurpations proprement dites, mais aussi au simple trouble de droit. Et il est enseigné par Proudhon « que le fermier est tenu de dénoncer non seulement les usurpations proprement dites, mais encore tous les faits qui troublent sa jouissance et portent atteinte aux droits du bailleur, tels que les obstacles apportés à l'exercice d'une servitude due par le fonds voisin (1). » Cette décision est également adoptée par M. Troplong qui, rapprochant l'article 1726 de l'article 1768, dit que le premier sert à indiquer le sens du mot usurpation du second, et qu'il doit s'entendre non pas seulement des envahissements proprement dits « mais encore de tous les faits qui portent atteinte au droit de propriété ou à la possession et constituent ce qu'on appelle en droit une entreprise (2). »

Ici naît une difficulté : que décider au sujet des notifications faites au fermier ? Celui-ci est-il obligé d'en avertir le propriétaire ? Deux opinions sont en présence, l'une négative, l'autre affirmative.

La première enseigne que ces significations faites au fermier sont nulles et de nul effet comme étant adressées à tort au preneur qui, lui, n'a aucune qualité pour les recevoir. Dès lors ces significations ne portent aucun préjudice au bailleur et on se demande pourquoi on forcerait le preneur à l'avertir. L'obligation de l'article 1768 a été imposée surtout dans le but d'éviter un

(1) Proudhon, *Usufruit*, t. 3, n° 1473.

(2) Troplong, *Louage*, n° 689.

préjudice au bailleur, mais ici, nous le répétons, cette considération n'existe pas puisque la notification n'a aucun effet.

La seconde opinion est soutenue par Troplong, qui considère que l'on prétend à tort que les notifications faites au fermier n'ont aucune valeur, et il cite des cas où le propriétaire peut avoir intérêt à être informé de ce qui se passe ; les prétentions élevées contre lui peuvent nuire à son crédit. Par exemple, s'il veut vendre, il peut trouver difficilement un acheteur, aussi est-il utile qu'il connaisse « l'acte dont le fermier a été touché, soit pour préparer sa défense, soit pour prendre, s'il y a lieu, l'initiative de l'attaque (1). » Et il conclut que le fermier doit rendre compte au propriétaire de toutes les espèces de trouble dont il est informé. Cette théorie est également acceptée par Marcadé : « Il est bien vrai que ces actes (ceux signifiés au fermier) sont sans valeur juridique, le locataire n'ayant pas qualité pour les recevoir ; mais de ce qu'il n'est pas tenu d'y répondre (ni le bailleur non plus) ce n'est pas une raison pour qu'il ne soit pas tenu de les faire connaître au propriétaire, pour que celui-ci soit renseigné sur les prétentions qu'on élève contre lui, sur les attaques dont il est menacé (2). » Le fermier est donc tenu d'avertir des significations au même titre que des usurpations.

Cette théorie nous paraît un peu exagérée, car de la lecture de notre article (1768) il résulte qu'il faut un certain préjudice pour que le fermier soit obligé d'avertir

(1) Troplong, *Louage*, n° 690.

(2) Marcadé, sur l'article 1768, p. 497.

le propriétaire, sous peine de dommages-intérêts et ce préjudice doit porter atteinte au droit de propriété lui-même. MM. Troplong et Marcadé reconnaissent que les significations faites au fermier sont sans valeur, seulement ils obligent le fermier à en informer le bailleur à cause de certaines conséquences fâcheuses qui peuvent en résulter. Mais nous ferons remarquer que ce ne sont là que des conséquences plus ou moins directes et qui ne nous paraissent pas suffisantes pour servir de base à une action en responsabilité. Parmi les inconvénients cités par Troplong il en est un qui nous semble facile à réfuter : « Supposons, dit-il, qu'un voisin ait fait défense au fermier d'exercer un droit de servitude de passage attribué par titre au fonds affermé et que, par crainte de menaces personnelles dont cette inhibition était accompagnée, le fermier cesse de passer sur l'héritage asservi ; que deviendra la servitude si le propriétaire n'est pas appelé à temps pour intervenir et empêcher son droit de périr par le non usage (1) ? » Nous pensons que le fermier est responsable ; il a commis en effet une faute, mais pour nous ce n'est pas celle résultant du défaut de notification de l'acte au propriétaire, mais bien celle résultant du défaut d'exercice de la servitude et ce ne sera pas en vertu de l'article 1768 qu'il sera condamné, mais bien pour avoir laissé prescrire par le non usage un droit qui était confié à sa garde.

Tout ce que l'on peut dire c'est qu'il est prudent, pour le fermier, de donner connaissance à son propriétaire des actes à lui signifiés. Il est bien certain qu'il ne

(1) Troplong, *Louage*, n° 690.

résulte pas d'un tel acte un trouble véritable, surtout si le fermier continue à jouir et reste en possession comme par le passé. Seulement cette jouissance peut n'être que passagère et en tout cas ne laisser aucune trace aux yeux des voisins, tandis que la notification, comme toute écriture, continue à subsister. Cette considération peut donc justifier la théorie que nous combattons, considérée comme un conseil ; mais nous ne pouvons admettre qu'elle soit suffisante pour faire encourir au fermier des dommages-intérêts.

La loi ne détermine pas la forme dans laquelle, quand il y a lieu, l'avertissement doit être donné. Il peut donc être fait verbalement, par lettre ou même par huissier. On peut dire que cela dépend des circonstances et de la plus ou moins grande confiance que le propriétaire inspire au fermier. Il est bien certain que s'ils vivent en mauvaise intelligence le fermier fera bien de prendre ses précautions et de donner l'avertissement par écrit ou même par huissier.

Quant au délai, il est fixé par la loi ; l'avertissement doit être donné dans le même délai que celui qui est réglé en cas d'assignation suivant la distance des lieux. Et ce délai court du jour de l'usurpation, car le fermier étant toujours présent est supposé l'avoir connue à ce moment là.

7° Exécuter les clauses du bail

Nous ne dirons que quelques mots sur cette obligation qui incombe au fermier. Il s'agit ici surtout d'une question de fait, les clauses sont à l'infini et on ne saurait les étudier toutes.

Nous rappellerons seulement quelques solutions générales et d'abord, remarquons que la résiliation du bail ne peut avoir lieu que si, de la non exécution de la clause, il en « est résulté un dommage pour le bailleur » (1766). Donc pas de préjudice, non seulement le propriétaire ne peut demander la résiliation du bail, mais encore il n'a pas droit à des dommages. La loi va même plus loin, lors même qu'il y a préjudice souffert par le propriétaire, celui-ci n'est pas sûr d'obtenir ce qu'il demande, c'est ce qui résulte de cette restriction de notre texte, « celui-ci (le bailleur) peut, suivant les circonstances, faire résilier le contrat. » Les tribunaux ont donc à ce sujet un pouvoir absolu d'appréciation ; ils peuvent décider que les infractions commises par le fermier sont ou non suffisantes pour prononcer la résiliation. Et il a été jugé qu'il appartient au pouvoir discrétionnaire des juges, selon les circonstances, d'admettre ou de rejeter la demande en résolution d'un bail à ferme intentée par le propriétaire alors même qu'il est constant que le preneur ne s'est pas conformé aux clauses du contrat (1).

Cette jurisprudence a été confirmée à nouveau par un arrêt de la Cour de cassation du 23 novembre 1841. La Cour de Paris, s'appuyant sur le pouvoir discrétionnaire des magistrats, avait résilié un bail jugeant suffisantes les infractions reprochées au fermier par le bailleur. Cet arrêt fut frappé d'un pourvoi en cassation fondé sur la violation des articles 1134 et 1766, en ce que la Cour d'appel aurait résilié pour causes insuffisantes. Mais la Cour de cassation rejeta le pourvoi en ces termes :

(1) Cassation, 12 août 1812. Dal. rép. n° 761.

attendu que la Cour de Paris, par suite d'une appréciation qui lui appartenait exclusivement, a constaté en fait que la réunion des infractions commises par le demandeur au bail qui lui avait été passé, présente un caractère suffisant pour en opérer la résolution (1). »

Toutefois ce pouvoir discrétionnaire des tribunaux n'existe que dans le cas où les parties n'ont pas prévu les difficultés et n'en ont pas entre elles arrêté les conséquences. Il est bien évident que si les parties s'étaient entendues sur le droit à la résiliation et aux dommages-intérêts, si elles avaient, en un mot, fixé une clause pénale pour l'inexécution de telle ou telle convention, les tribunaux n'auraient qu'à examiner si les conditions prévues par la clause pénale sont remplies, et dans le cas de l'affirmative, ils devraient prononcer la résiliation ou les dommages-intérêts sans avoir à apprécier l'importance de la faute commise. C'est qu'alors nous devons appliquer l'article 1134 C. c. d'après lequel les conventions tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Ajoutons que l'article 1152 est applicable, en cas de contravention de la clause pénale, pourvu toutefois que l'existence du préjudice allégué ait été préalablement établie.

8° Réparations locatives

Dans les règles régissant le bail à ferme nous ne trouvons pas, comme dans le bail à loyer, un article énonciatif indiquant quelles sont les réparations locatives.

(1) Dalloz, 41-1-384.

On sera donc obligé de se reporter aux circonstances et aux usages pour savoir si telle ou telle réparation incombe au fermier. C'était déjà la solution indiquée par Pothier qui s'exprime ainsi : « Sur les réparations locatives dont les fermiers ou locataires des différentes espèces d'héritages doivent être tenus, il faut s'en rapporter aux différents usages des différents lieux (1). » La plupart de ces réparations peuvent être, en effet, considérées comme des travaux de culture résultant de l'obligation, pour le preneur, de jouir en bon père de famille.

On peut cependant indiquer, comme faisant partie de cette obligation, l'entretien des haies vives, le curement des fossés, le maintien de la clôture des étangs, l'échenillage qui est mis à la charge du fermier par la loi du 26 ventôse an IV ; de même il doit entretenir l'aire des granges, puisque c'est là qu'il fait battre ses grains et que, par suite, l'usure qui en résulte doit être, comme en tout autre cas, supportée par celui qui en profite. On ne saurait sur cette question donner des solutions de détail ; aussi, pour prévenir toutes les difficultés, les baux contiennent-ils ordinairement des clauses qui précisent à cet égard les devoirs du fermier.

9. Restitution de la chose à la fin du bail

Cette obligation est commune à toutes les espèces de baux : le preneur est tenu de remettre la chose à la fin du bail telle qu'il l'a reçue. C'est en vue de cette

1 Pothier, *Louage*, n° 225.

obligation que les articles 1730 et 1731 indiquent quelles sont les précautions à prendre pour éviter toute difficulté. Par le premier article, la loi invite les parties à faire un état de lieux, mais s'il n'en a pas été dressé, elle établit, dans le second, la présomption que le fermier a reçu les choses en bon état, sauf la preuve contraire.

Certaines clauses peuvent augmenter ou diminuer cette obligation du fermier. Ainsi il arrive parfois que dans le contrat il est inséré que le bailleur livrera la chose ensemencée et que, par suite, le fermier devra la rendre dans les mêmes conditions. Cette clause n'est pas irréfragable; la promesse ne suffit pas, il faut que le preneur ait réellement reçu la chose ensemencée et si cela n'a pas eu lieu, afin d'échapper à l'obligation de laisser la chose également ensemencée à la fin du bail, il pourra prouver, tant par titre que par témoins, qu'il ne l'a pas reçue en cet état. Il a été jugé en ce sens par un arrêt de la Cour de Bourges, du 2 mars 1825 (1).

Nous avons dit que le fermier est obligé de rendre la chose et toute la chose qu'il a reçue. Il doit donc remettre la même contenance et s'il y a difficulté à ce sujet, c'est au preneur à faire la preuve qu'il a rendu tout ce qui lui avait été confié. Un arrêt de Bruxelles du 4 décembre 1816 consacre cette théorie (2).

10^e Paiement

Nous arrivons à l'étude d'une des obligations principales du preneur : « le paiement. »

(1) Sirey, 1825 à 1827-2-42.

(2) Dal. rép., *Louage*, n° 774

En échange de la jouissance qui lui est consentie, le fermier doit au propriétaire une certaine somme payable généralement à époques successives. Car nous l'avons dit la successibilité des paiements n'est pas de l'essence même du louage et rien n'empêcherait de voir un pareil contrat lors même que le preneur jouirait moyennant une somme payable en une seule et unique fois.

Il est de principe que le paiement, sauf clause contraire, soit effectué au domicile du débiteur, cependant il est généralement stipulé dans les baux que la merces sera portable chez le bailleur. On semble avoir adopté, dans la pratique, l'opinion émise par Pothier : « que quand le locateur d'une métairie demeure dans un lieu qui n'en est pas bien éloigné et où le fermier va souvent pour ses affaires, et que la ferme consiste en une somme d'argent, le fermier doit à son maître cette déférence de lui aller payer ses fermes en sa maison (1). » Aujourd'hui, il ne peut plus être question « de déférence » ; il faut, pour que la merces soit portable chez le propriétaire, une clause spéciale dans le bail.

Le prix du fermage peut être considéré comme étant l'équivalent de la jouissance. Aussi a-t-il été jugé avec raison « que si sur l'action en paiement le fermier défendeur se plaint de n'avoir pas joui, par la faute du bailleur, d'une partie du bien loué par lui, et pose des faits pour justifier cette allégation, le juge ne peut, avant de l'admettre à la preuve, le condamner au paiement du fermage demandé (2). »

(1) Pothier, *Louage*, n° 136.

(2) Bruxelles, 27 mai 1835, Dal. rép. n° 304.

Généralement le prix du bail est stipulé en argent mais il peut aussi être convenu qu'il sera payé en nature. Examinons ces deux cas :

Si le prix du bail est stipulé payable en argent, le fermier ne peut, pour aucun motif, changer le mode de paiement, c'est-à-dire qu'il ne pourrait offrir au bailleur une certaine quantité de grains ou denrées. Sur cette hypothèse, la plus commune, nous ne saurions donner de grands développements, les principes généraux et usuels suffisent pour lever tous les doutes.

Plus compliqué paraît le cas du paiement en nature.

Et d'abord, il est quelquefois stipulé que le fermage sera payable en drolées. Que signifie donc cette expression ? Un arrêt de la Cour de Grenoble a décidé : qu'on ne doit entendre par drolées, dans un bail dont le prix principal est stipulé en grains, froment et seigle, que le beurre, les œufs, volailles et porcs et non d'autres grains, tels que sarrasin et avoine, ni une prestation en foin (1).

Le fermier s'engage quelquefois à faire la livraison au domicile du bailleur. Dans ce cas, c'est une obligation que le fermier doit remplir avec exactitude. Elle a ceci de particulièrement grave pour lui, que, jusqu'à la livraison, les risques sont pour le fermier et que si les récoltes viennent à être détruites pendant la route, il en supporte seul la perte.

Que décider dans cette hypothèse, si le bailleur vient à changer de domicile ? Troplong (2) décide que si le propriétaire ne s'éloigne pas beaucoup de sa première

(1) Grenoble, 5 février 1819 — Dal. rép. *Louage*, n° 764.

(2) Troplong, *Louage*, 672.

résidence, le fermier ne serait pas reçu à élever des plaintes et faire des difficultés. Mais si le propriétaire fixe sa demeure dans un lieu éloigné, dont la distance augmenterait les charges du fermier, celui-ci ne serait plus tenu à transporter au nouveau domicile les redevances qu'il est obligé de fournir par les clauses du bail. Cependant si le bailleur indiquait, en quittant la commune qu'il habitait, une personne pour le représenter, ou un lieu où le paiement devrait s'effectuer, nous pensons que le fermier serait obligé au transport dans cet endroit, car il n'y aurait dans ce cas aucune augmentation de charge pour lui.

Quand il y a des redevances en nature, il est un point qui doit être pris en considération : le bailleur a-t-il eu en vue de se réserver certains produits nés sur sa terre, ou bien a-t-il voulu seulement se procurer certains fruits quelle que soit leur origine ? Cela a une certaine importance dans le cas où le fermier viendrait à supporter des pertes. Si le bailleur a voulu se procurer certains fruits déterminés provenant de sa ferme, par le seul fait de la perte le preneur est déchargé, et il ne sera pas forcé de fournir un équivalent. Au contraire, le propriétaire n'a-t-il eu l'intention que d'avoir certaines denrées, le fermier devra alors se procurer les redevances stipulées, quand bien même il n'en serait pas né sur la terre dont il jouit. En cas de difficulté, il y aura souvent une simple question d'appréciation que les clauses du bail pourront servir à élucider.

Quid dans le cas où le bailleur s'est réservé le droit d'exiger de l'argent au lieu des denrées promises ? Il s'agit encore ici d'une question de fait. On peut toutefois indiquer la distinction suivante : ce changement est-il

fait pour une seule année? le fermier devra payer en raison du prix des denrées actuelles; au contraire, le changement est-il opéré pour l'avenir? on prendra une moyenne : le fermier doit-il, par exemple, une redevance en blé; il ne devra pas un prix calculé sur le taux du blé de l'année dans laquelle s'opère la transformation de son mode de paiement, car si le blé est cher il pourrait y perdre, au contraire, s'il est à bas prix le propriétaire serait lésé. Aussi prendra-t-on, dans ce cas, la moyenne du prix du blé et c'est ce prix que le fermier paiera en échange des redevances qu'il devait en nature. Il a été jugé en ce sens que, en cas de fermage payable en grains avec stipulation que le bailleur pourra exiger le fermage en argent d'après le prix des grains vendus au marché, l'arrêt qui juge que le fermage sera fixé, non d'après le prix des grains de la récolte de l'année, mais d'après le prix des grains des dernières mercuriales, sans distinction de récoltes, ne fait qu'interpréter un bail et devient inattaquable en cassation sous ce rapport. En vain dira-t-on qu'il viole la règle, que le fermage en argent représente le fermage en nature (1).

On stipule quelquefois que le fermier sera astreint à certains charrois. Il est admis par tous les auteurs que ces charrois ne pourront être exigés par le propriétaire à toutes époques et que le fermier n'est tenu de les exécuter qu'à l'époque la moins gênante. Si les charrois sont stipulés pour l'entretien de la ferme, ils ne sont pas dûs pour d'autres motifs et si la ferme venait à brûler, par exemple, on ne pourrait obliger le preneur à en

(1) Cassation, 18 février 1823, S. 1823 à 1830 - 1 37.

effectuer pour la reconstruction. « Il serait trop dur de mettre au compte du fermier toutes les voitures que nécessitent une reconstruction, car il n'est censé avoir voulu s'associer qu'aux réparations ordinaires d'entretien et non aux travaux imprévus auxquels un grand désastre donne lieu (1).

Le fermier doit le prix aux époques fixées ; en conséquence le paiement ne peut être ni retardé par le preneur, ni exigé par anticipation de la part du bailleur ; et il a même été décidé, par un arrêt de Bruxelles du 8 ventôse an IX, que le fermier ne pourrait retarder le paiement sous prétexte qu'il pourra plus tard être déclaré créancier du propriétaire (2) ; au surplus c'est là une conséquence du principe général qui régit la compensation, à savoir : qu'elle ne peut avoir lieu qu'entre deux dettes liquides et exigibles. Or tel n'est pas le cas dans l'hypothèse précédente puisque ce n'est, nous le supposons, qu'à la fin du bail que l'on saura si oui ou non le bailleur sera débiteur du fermier et de quelle somme.

Les fermages sont l'équivalent, pour le propriétaire, du produit qu'il retirerait de sa terre s'il la cultivait lui-même, comme les intérêts de la rente sont la représentation des mêmes bénéfices que ferait un individu si au lieu d'acheter des titres de rente il employait lui-même ses capitaux dans une industrie quelconque. Le prix touché dans les deux cas par le propriétaire est ce que l'on appelle des revenus. Or ces revenus ne peuvent s'arrérer indéfiniment. C'est pourquoi l'article 2277,

(1) Troplong, *Louage*, n° 679.

(2) Bruxelles, 8 ventôse an IX. S. 1791 à an XII — 2-17.

C. c. met sur le même pied les arrérages des rentes, les intérêts des sommes prêtées, le prix des loyers et celui des baux à ferme, et il décide qu'ils se prescrivent par cinq ans. Le motif est d'empêcher que les débiteurs ne soient ruinés par l'accumulation des arrérages et aussi afin d'éviter que le débiteur ne fut un jour obligé de faire appel à son capital pour payer en une seule fois une série de fermages qu'il eût dû normalement prélever chaque année sur les produits de la ferme. Ajoutons encore un motif tiré de la présomption de paiement.

C'est en vertu de cet article qu'il a été décidé : « de ce que les contributions foncières qu'un fermier est tenu d'acquitter forment une portion du prix de la ferme, il suit qu'elles sont soumises, comme les fermages eux-mêmes, à la prescription de cinq ans, en ce sens que le propriétaire qui les a payées ne peut plus, après ce délai, en répéter le montant contre le fermier (1). »

Les prestations en nature, comme les charrois, par exemple, sont-elles soumises à la même prescription ? Il nous paraît difficile de l'admettre, car le plus souvent ces prestations ne sont imposées que pour une époque déterminée. C'est ainsi que les voyages que le fermier devait faire pour venir prendre, avec sa voiture, le propriétaire arrivant de la ville et le conduire à la ferme, ne peuvent s'arrérer et que si le propriétaire s'est rendu directement à sa propriété sans mettre à réquisition son fermier, l'obligation de celui-ci sera éteinte dès l'instant que le besoin en vue duquel elle avait été établie aura été satisfait par un autre moyen (2). On peut donc

(1) Cassation, 18 octobre 1809. S. 1809 à 1811-1-114.

(2) Troplong, *Louage*, n° 330.

dire que ces sortes de prestations ont une déchéance particulière résultant de ce qu'elles n'ont pas été exigées en temps et lieu.

Nous avons dit qu'en principe le fermier doit payer intégralement le montant des fermages fixés par le contrat. Il est des cas cependant où il doit lui être fait remise de tout ou partie de la merces : ceci nous amène à parler d'une question qui a soulevé plus d'une difficulté : la perte de récoltes.



CHAPITRE IV

DROITS DU FERMIER EN CAS DE PERTE DE RÉCOLTES

Le bailleur est obligé de supporter une diminution proportionnelle du prix des fermages lorsque le fermier, par cas fortuit, qu'il n'a pas pris à sa charge, se produisant avant que les fruits soient séparés du sol, subit une perte d'au moins moitié d'une récolte. Mais s'il se trouvait indemnisé, soit par les récoltes antérieures, soit par celles des années postérieures, le propriétaire serait libéré.

C'est ce qui résulte des articles 1769 et 1770 C. c., ainsi conçus :

« Si le bail est fait pour plusieurs années et que, pendant la durée du bail, la totalité ou la moitié d'une récolte au moins soit enlevée par des cas fortuits, le fermier peut demander une remise du prix de sa location à moins qu'il ne soit indemnisé par les années précédentes. S'il n'est pas indemnisé, l'estimation de la remise ne peut avoir lieu qu'à la fin du bail, auquel temps il se fait une compensation de toutes les années de jouissance. Et cependant le juge peut, provisoirement, dispenser le preneur de payer une partie du prix en raison de la perte soufferte (1769).

Si le bail, dit l'article 1770, n'est que d'une année et que la perte soit au moins de la moitié, le preneur sera déchargé d'une partie proportionnelle du prix de la

location. Il ne pourra prétendre aucune remise si la perte est moindre de moitié. »

Ces articles prévoient deux cas particuliers : l'un dans lequel le bail a une durée d'une seule année ; l'autre où le bail est fait pour plus d'un an. Ils indiquent quelles sont, dans ces deux hypothèses, les conditions nécessaires pour que le fermier puisse avoir droit à une remise de la merces.

Avant d'entrer dans l'étude de nos deux textes, rappelons une discussion née au sujet du fondement de ces articles : s'appuient-ils sur un principe d'équité, ou bien sont-ils la conséquence de la nature du contrat de louage ?

Une première opinion enseigne que ces dispositions sont la conséquence de la nature du contrat de louage. C'est un contrat synallagmatique, commutatif, dans lequel le prix n'est, chaque année, que la représentation de la récolte. La chose pour le prix ; les fruits doivent donc être l'équivalent du fermage ; et en réalité, le fermier devrait avoir droit à une indemnité dès qu'il éprouve une diminution de récoltes. Mais cette solution eût été la source de bien des difficultés. Aussi a-t-on voulu que la perte fût assez importante, au moins de la moitié, pour qu'il y ait lieu à indemnité. Cette théorie peut s'appuyer sur les paroles prononcées au Tribunat par le tribun Mourricault, qui, parlant de l'indemnité accordée au fermier, s'exprime ainsi : « Deux principes ont ici servi de guides : le premier, que le contrat de louage s'analyse en une sorte de contrat de vente de fruits futurs laquelle ne se réalise qu'autant que des fruits viennent à naître et à former la matière du contrat ; le second, que cette vente n'est pas celle particulière des

fruits de chaque année du bail, mais celle de la masse de toutes les années qu'il embrasse (1). » C'est également la même idée exprimée par le tribun Jaubert, dans son rapport au Corps législatif : « La matière du cas fortuit est aussi traitée avec autant de précision que de sagesse. Le bail à ferme est un contrat commutatif.... Ainsi il est dans l'essence de ce contrat que le fermier soit dispensé de payer le prix, si un cas fortuit le prive de la récolte ou de la majeure partie (2). »

M. Duvergier (3) s'élève contre cette conception du droit du preneur. Loin d'être conforme aux principes du louage, dit-il, cette règle en est une dérogation, dérogation admise seulement dans un intérêt d'équité. En effet, à quoi s'oblige le propriétaire ? A faire jouir. Or il s'ensuit qu'il doit garantir si le fermier ne jouit pas de la chose qui lui est louée, mais le bailleur n'a rien promis de plus, il ne s'est pas obligé d'assurer au preneur une quantité plus ou moins grande de récolte. Le contrat de louage renferme un certain aléa : le fermier, profitant des bonnes années, doit supporter les mauvaises : c'était à lui de calculer cet aléa au moment de la convention. En principe, le bailleur n'a rien à y voir, seulement, par équité, si la perte est excessive, on permet au fermier de demander à son propriétaire une indemnité proportionnelle à la perte subie.

M. Duvergier fait appel à l'équité, mais tout le monde n'a pas reconnu ce caractère au système du Code civil et la solution donnée par nos articles 1769 et suivants a

(1) Séance du 14 ventôse an XII.

(2) Séance du 16 ventôse an XII.

(3) Duvergier, t. 4, n^{os} 150 et suiv.

justement été battue en brèche au nom de cette équité que l'on invoque. On lit, en effet, ceci dans les doléances présentées par la Cour de Lyon relativement au projet : « Comment la loi peut-elle établir une pareille inégalité dans un contrat synallagmatique ? » Ainsi le motif sur lequel s'appuie M. Duvergier avait servi dès le début à combattre le projet. D'ailleurs on peut faire d'autres objections à la théorie de notre auteur. Sans doute, il y a, dans le contrat de bail à ferme, un certain aléa, aléa qui est pris en considération pour fixer le prix du bail ; sans doute encore le fermier, profitant seul des bonnes années, devrait subir également seul la perte des mauvaises. Ainsi il y a, dans tout bail, un marché à forfait par lequel le fermier consent à se charger de l'inégalité habituelle des récoltes. Mais lorsqu'arrive un cas fortuit et que la récolte est perdue en tout ou en majeure partie, on ne peut plus dire que le fait a pu être prévu au moment du contrat et servir à fixer le prix du bail. C'est une perte imprévue qui doit être supportée par le maître. D'ailleurs il faut remarquer qu'au moment de l'accident les fruits sont incorporés à la terre, ils font corps avec elle, et c'est le cas d'appliquer la maxime *res perit domino*. C'était la théorie romaine, théorie acceptée par M. Troplong (1) et à laquelle nous nous rallions.

Passons maintenant à l'examen des deux hypothèses prévues par nos articles :

1^{er} CAS. -- *Bail d'une seule année*

Ce cas est prévu par l'article 1770. Le preneur a droit

) Troplong, *Louage*, n° 695.

à une indemnité si les conditions suivantes sont réalisées :

1° Il faut que la perte arrive avant que la récolte soit séparée du sol. A partir de ce moment elle est la propriété du fermier. Jusque là, d'après l'opinion commune, elle fait corps avec le fonds et si elle vient à périr, elle périt pour le propriétaire du fonds, c'est-à-dire pour le bailleur « *res perit domino* », mais ce motif n'est pas suffisant, il faut ajouter une autre considération d'après laquelle, quand les fruits ont été séparés du sol, il est difficile de savoir si le fermier est en faute de les avoir mal récoltés, et dans le doute le Législateur a laissé au preneur toute la perte.

2° En second lieu, la perte doit être occasionnée par un cas fortuit, mais que faut-il entendre par cette expression ? Ce sont tous les faits dont la diligence du père de famille ne peut se garantir ; ce sont ceux dont l'imputabilité serait injuste parce qu'ils confondent notre surveillance et nos soins ; les faits peuvent résulter de deux causes : de la nature et du fait de l'homme ; dans la première classe on peut placer les tremblements de terre, la sécheresse, les nuées d'oiseaux ou d'insectes, comme les sauterelles qui mangent les récoltes, les neiges immodérées, la grêle, etc. Les cas fortuits provenant du fait de l'homme sont : la guerre, l'invasion, le fait du prince.

Il faut aussi pour examiner s'il y a ou non cas fortuit, force majeure, prendre en considération la situation dans laquelle se trouve ordinairement le bien affermé. Il est certain, par exemple, que si je prends à bail une prairie qui est couverte d'eau deux mois de l'année, je ne serai pas fondé à demander une indemnité si ce fait

se produit au cours de ma jouissance, car cet inconvénient, si inconvénient il y a, a dû être pris en considération pour fixer le taux des fermages. Mais si la crue des eaux persiste, si le champ est baigné pendant cinq ou six mois, nous nous trouverons alors en présence d'un cas fortuit.

On peut donc dire que le cas fortuit présente une espèce de caractère relatif, en le prenant dans le sens que nous venons d'indiquer. Et c'est par application de la même idée que M. Troplong a réfuté le reproche fait par plusieurs Cours d'appel, de mettre au nombre des cas fortuits la coulure, car, disait-on, c'est un accident si fréquent que le preneur a dû s'y attendre. Sans doute si la coulure a été normale et n'a pas endommagé la vigne plus que cela n'arrive année courante, il n'y aura pas lieu à indemnité. Mais si la coulure a rendu les vignes tellement malades que la totalité ou la moitié des vignes se trouve perdue, il y a là un désastre fortuit et sortant de l'habitude ordinaire. Dès lors le fermier aura droit à être indemnisé (1). C'était aussi l'opinion de Pothier qui, pour être un peu trop absolue, n'en exprimait pas moins une idée vraie qui peut s'appliquer sous notre Droit civil. « Il faut, disait-il, que l'accident qui a causé la perte des fruits soit un accident extraordinaire et non pas de ces accidents ordinaires et fréquents auxquels un fermier doit s'attendre. Par exemple, le fermier d'une vigne ne doit pas demander une remise de sa ferme pour la perte qu'a causée la gelée, la coulure ou la grêle, à moins que ce ne fût une gelée ou une grêle extraordinaire

(1) Troplong, *Louage*, n° 711.

qui eût causé la perte totale des fruits (1). » Mais, nous l'avons dit, il faut restreindre la portée de cette citation et comme le fait remarquer M. Guillouard, elle ne saurait être appliquée si la récolte est diminuée de plus de moitié, fut-ce même par un cas fortuit ordinaire, « c'est ce qui résulte par *a contrario* des articles 1772, 1773, d'après lesquels le fermier peut être chargé par son bail des cas fortuits ordinaires, ce qui, dit le texte, ne s'entend que des cas fortuits ordinaires, etc.... Il ressort très clairement de ces dispositions qu'à défaut de stipulation dans le bail, le fermier a le droit de demander une remise pour les cas fortuits ordinaires (2). » D'ailleurs on peut encore tirer un argument, à l'appui de notre thèse, de l'article 1769 qui se sert de l'expression « cas fortuits » sans préciser, et ne fait aucune distinction entre les cas fortuits ordinaires et les cas fortuits extraordinaires.

Concluons donc qu'on doit entendre par cas fortuit tout événement qu'on ne saurait prévoir et auquel on ne saurait résister quand même il serait prévu.

Une condition doit être encore signalée : le cas fortuit doit atteindre seulement les récoltes et non la substance même de la chose ; dans ce dernier cas, le fermier peut demander non pas uniquement une remise de loyers, mais la résiliation du bail, car le fonds a perdu les qualités essentielles en vue desquelles le preneur l'avait loué : c'est ce qui a été jugé par un arrêt de la Cour de Caen en date du 14 décembre 1871 (3). Un jugement

(1) Pothier, *Louage*, n° 163.

(2) Guillouard, *Louage*, n° 563.

(3) Caen, 14 décembre 1871 — S. 72-2-235

du tribunal de Dijon en date du 6 août 1888 a décidé également que « si des vignes louées sont détruites par le phylloxera et qu'il n'y ait pas d'espoir de les guérir ou de les restaurer, le preneur peut obtenir la résiliation du bail (1). »

3° Pour indiquer cette troisième condition la loi se sert de l'expression « perte d'au moins de la moitié. » Que faut-il entendre par là ? Le Législateur a-t-il eu en vue seulement la perte de moitié en quantité, ou bien la perte de moitié de la valeur, ou bien encore perte, à la fois, de moitié de la quantité et de la valeur ? Les avis sur cette question sont très partagés.

Une opinion enseigne que l'on doit prendre en considération la valeur des récoltes et que si elle est inférieure à la moitié de ce qu'elles produisent année moyenne, le fermier a droit à une indemnité. « A une indemnité », dit la loi ! c'est donc qu'il s'agit d'une lésion et comment la calculer si on ne prend pas en considération la valeur ? Cette théorie ne saurait être admise car elle est contraire aux articles 1769 et 1770. D'abord le propriétaire est garant uniquement de la jouissance ; il doit, d'après ces articles, supporter une diminution des fermages quand son preneur souffre une perte excessive dans ses récoltes ; mais il ne s'est pas obligé à ce que les grains nés sur sa terre soient vendus tel ou tel prix, car la valeur des denrées est une chose extrinsèque et variable en raison des circonstances. D'ailleurs, cette solution conduirait à des résultats qui nous paraissent contraires à l'esprit de nos textes : supposons un fermier obtenant un excé-

(1) Journal *Le Droit*, 29 septembre 1888.

dent de récolte c'est-à-dire plus de moitié ; comme l'année a été bonne pour tout le monde les denrées sont à un prix peu élevé et il résulte en définitive que le fermier n'arrive pas à faire plus du quart du canon. Il faudrait dire, d'après l'opinion que nous combattons, que le bailleur sera tenu à une remise, et cependant l'année a été bonne!! N'est-ce pas contraire à l'esprit de la loi !

Une deuxième opinion veut que l'on prenne en considération et la quantité et la valeur. La quantité, pour éviter le reproche fait au système précédent ; la valeur, parcequ'il ne serait pas juste que le fermier, profitant des bonnes années, puisse, s'il a vendu ses récoltes un prix élevé, avoir le droit de se plaindre. « Soit, par exemple, dit Troplong, un fonds loué pour 150 florins ; les fruits de cet immeuble, déduction faite des frais de culture, sont ordinairement de 15 sacs de blé valant chacun 10 florins. Par suite des désastres de la saison, la récolte ne donne que 7 sacs, c'est-à-dire moins de moitié, mais comme la disette a été générale et que le froment se vend extrêmement cher, le prix du sac monte à 25 florins, ce qui élève à 175 les profits du fermier...(1). » Quoi de plus absurde et de plus indigne que de lui accorder une réduction ? Sans doute cette théorie nous paraît équitable : car le but du Législateur est d'indemniser le fermier de la lésion qu'il a subie et on ne comprend guère à quel titre faire bénéficier d'une remise de fermages un preneur qui n'éprouve aucune lésion.

Mais, malgré son caractère équitable, nous ne pensons pas que l'on puisse adopter ce système en présence de

(1) Troplong, *Louage*, n° 700.

nos textes. Nous croyons, au contraire, que la loi n'a eu en vue que la quotité matérielle de la récolte, abstraction faite de sa valeur. La quantité est-elle égale ou supérieure à moitié de la récolte, pas d'indemnité ; est-elle inférieure, le fermier a droit à un dédommagement. La raison de le décider ainsi est que : 1° l'article 1770 parle « de la perte de la totalité des fruits ou au moins de la moitié. » La loi ne s'enquiert nullement de la valeur de cette récolte et c'est ajouter aux textes que de prendre en considération cette dite valeur ; l'article 1769 se sert également des mêmes termes « si... la totalité ou la moitié d'une récolte au moins est enlevée par cas fortuit » ce qui implique le seul fait matériel de la diminution de quantité, abstraction faite de la valeur ; 2° Le prix des denrées est une conséquence extrinsèque à l'immeuble et on ne voit pas sur quoi s'appuyer pour obliger le propriétaire à en être garant. Cette solution « est la conséquence, dit M. Laurent, du principe que le bailleur promet au fermier une jouissance effective, une certaine quantité de fruits, ce qui ne peut être qu'une récolte ordinaire... Le texte est en ce sens ; tous les termes des articles 1769 et 1770 supposent une perte matérielle. Tel est aussi l'esprit de la loi : le bailleur promet au fermier une récolte ordinaire, il ne lui garantit pas le prix ordinaire de la récolte. Par contre, si le prix est plus élevé, le bailleur ne peut s'en prévaloir. En théorie cela est contestable, mais il faut accepter la doctrine du Code telle que les textes la formulent (1). » Peut-être peut-on dire « que le procédé qui consiste à ne tenir compte

(1) Laurent, *Cours de Droit civil*, t. 3, n° 876.

que de la quantité détruite sans s'inquiéter de la valeur du surplus est beaucoup plus simple et son application donnera moins de difficultés que la compensation de la perte en quantité par la valeur de ce qui reste (1). » La solution que nous adoptons est également admise par MM. Guillaouard et Marcadé (2).

Pour savoir s'il y a perte de moitié, il faut prendre pour point de comparaison le produit des années moyennes et pour cela tenir compte des accidents qui viennent périodiquement détruire une partie de la récolte, car ces accidents ont dû être pris en considération pour fixer le prix du bail. C'est ainsi que le fonds sujet à inondation, s'il ne produit ordinairement que moitié, il n'y aura lieu à réduction que si l'inondation a porté un préjudice de moitié de la moitié. Mais doit-on prendre seulement en considération le produit brut ou le produit net ? M. Duranton (3) enseigne que l'on doit défalquer de la récolte la portion du métayer ou colon partiaire, s'il y en a un ; les semences, si le fermier les a fournies, car ce ne peut être considéré pour lui comme un produit réel. Cette opinion nous paraît contraire à nos textes : ils n'ont eu en vue, nous l'avons dit, que la quotité de la récolte telle qu'elle se produit sans aucune diminution.

Si un bail comprend différentes espèces de cultures, comment calculer le déficit ? Il faut faire une distinction pour résoudre la question : 1^o Y a-t-il un prix de location unique : il faut additionner ce que les différentes terres produisent, additionner également ce que la récolte de

(1) Guillaouard, *Louage*, n^o 569.

(2) Marcadé, t. 6, sur l'art. 1771, page 500.

(3) Duranton, t. 17, p. 199.

l'année a produit et voir si ce calcul donne un résultat supérieur ou inférieur à la récolte moyenne de tous ces terrains ; c'est dans le second cas qu'il y a lieu à indemnité ; 2° Les diverses parcelles de terre sont-elles données à ferme à la même personne pour des prix distincts et séparés : on fera pour chacune comme si elle était louée séparément, et si une seule donne un produit inférieur à la moitié, le fermier aura droit à une diminution de fermage sur le prix de cette parcelle de terre, alors même qu'en faisant le total de tout ce dont il jouit, il aurait une récolte supérieure ou égale à la moitié. Le motif en est qu'il y a ici autant de baux que de fonds et qu'on ne peut raisonnablement compenser les pertes d'un contrat avec les avantages d'un autre.

Quand la perte est constatée, le propriétaire doit subir une réduction proportionnelle sur le prix du bail. Mais de combien doit-être cette réduction ? Sera-ce de la totalité de la perte ou bien seulement de ce qui est inférieur à la moitié ? Prenons un exemple qui nous est indiqué par Troplong (1). Une ferme est louée 4,000 fr. ; la perte est des trois quarts ; le fermier ne doit-il payer que le quart du canon, c'est-à-dire 1,000 fr. pour le quart dont il a joui ? Une opinion décide que le fermier ne devra pas seulement la somme de 1,000 fr. car, dit-on, d'après les textes, le fermier n'a droit à diminution que si la perte est de plus de moitié. C'est donc que la loi met à sa charge la perte de moitié, et on ne doit lui tenir compte que de ce qui dépasse cette moitié. On donne à ce sujet un exemple : supposons, dit-on, un

(1) Troplong, *Louage*, n° 721.

fonds qui produit année moyenne 200 sacs de blé; si le produit tombe à 101 sacs, le fermier n'aura droit à aucune indemnité; si, au contraire, il ne récolte que 99 sacs, il y aura lieu de lui faire une réduction : et vous voudriez que dans ce cas il ne paie que la moitié du fermage. Mais comment admettre qu'une différence si minime (2 sacs) ait une conséquence aussi grave ? Nous pensons, ajoute cette théorie, qu'il serait plus juste de ne faire une diminution que pour les deux sacs de perte. Par conséquent on ne doit prendre en considération que ce qui est inférieur à la moitié.

Cette solution peut paraître équitable, mais nous estimons qu'elle est inadmissible en présence des dispositions de la loi. Le Législateur a prévu seulement une limite et du moment où cette limite est franchie on doit accorder au preneur la réparation de tout le préjudice qu'il a encouru.

Comment constater la perte ? La loi n'indique ni la forme ni le délai, et cette question est laissée à l'appréciation des tribunaux. Mais ici on fera bien de prendre des précautions, les magistrats ne pouvant trouver comme base de leur appréciation que des souvenirs vagues et souvent trompeurs. Aussi est-il conseillé de faire immédiatement, par un acte en double, si on est d'accord, constater la perte subie. En cas de difficulté, on pourra faire dresser un procès-verbal constatant l'état des choses, soit par un juge de paix, soit par un huissier, soit par le Maire, en présence du propriétaire ou après sommation à lui faite d'assister à l'opération. Les parties peuvent même nommer des experts chargés de trancher la difficulté qui peut naître entre-elles à ce sujet.

Deux arrêts du 25 mai 1808 (1) et du 15 mars 1814 (2) ont décidé que le fermier ne peut obtenir de remise sur la location du bail qu'autant qu'il a fait légalement constater les dommages qu'il prétend avoir éprouvés : attendu que le fermier ne peut être reçu à demander une remise de fermages, en raison des pertes subies, qu'autant qu'il a fait constater ce dommage par un procès-verbal légal au temps qu'il était ostensible et susceptible d'être reconnu. Il résulte de cette jurisprudence qu'un délai semble être imparti au fermier pour les constatations, non pas par loi, mais par la nature même des choses et qu'il doit faire constater les pertes à l'époque où elles sont encore visibles et appréciables. Toutefois, il ne faut pas conclure de là que tous les genres de preuve ne soient pas admissibles et notamment la preuve par témoins. Seulement si un long espace de temps s'est écoulé et si le souvenir des témoins manquent de précision, leurs dépositions seront laissées à l'appréciation des juges. C'est donc là, comme nous l'avons dit, une pure question de fait.

4° La perte de plus de moitié doit avoir lieu dans une seule et même année ; c'est ce qui résulte de ces mots de l'article 1769 : la totalité ou la moitié d'une récolte.

Pas de difficulté si le bail n'est fait que pour une année ; il s'agit uniquement de constater si la perte est de plus ou de moins de moitié : pas de remise dans le second cas, tandis qu'il y a lieu à réduction dans le premier.

(1) Cassation, S. an XIII à 1803. — 1 - 534.

(2) Rennes, S. 1812 à 1814. — 2 - 383.

Plus compliquée est la question d'un bail fait pour plusieurs années, c'est la seconde hypothèse prévue par la loi.

2^{me} CAS. — *Bail de plusieurs années*

Ce cas est prévu par l'article 1769 du Code civil. Les conditions requises pour que le fermier ait droit à une indemnité sont les mêmes que celles qui ont été étudiées ci-dessus. Mais il y en a une de plus. Il faut qu'au moment de la perte, le fermier ne soit pas indemnisé par les récoltes précédentes ; s'il ne l'est pas, il se fera, à la fin du bail, une compensation entre toutes les années de jouissance. Cependant le juge pourra, à titre provisoire, dispenser le preneur de payer une partie du prix en raison de la perte soufferte. Etudions donc cette disposition et cela dans deux paragraphes séparés.

I. — Nous allons d'abord examiner l'hypothèse où le preneur est indemnisé par les années précédentes. Dans ce cas, tout est fini et les années postérieures ne peuvent avoir aucune influence sur un résultat qui est désormais acquis. Le fermier ne pourrait vouloir à la fin du bail compenser toutes les années de jouissance, lors même qu'il y aurait intérêt. Mais si les années antérieures ne suffisent pas et qu'il faille recourir aux années postérieures, l'opération se trouve alors suspendue jusqu'à la fin du bail, et le calcul devra être fait sur toutes les années de jouissance.

Remarquons que, dans cette situation particulière, si le bailleur a fait volontairement une remise au fermier, ce n'est qu'une remise provisoire et que si, postérieurement, ce dernier se trouve indemnisé par une bonne

année, le propriétaire peut revenir sur sa décision, car il n'est censé n'avoir agi que pour venir au secours du preneur. Ce caractère provisoire de la remise a été poussé si loin que dans le Droit romain, Ulpien considérait que le *locator* pouvait la révoquer alors même qu'il se serait servi du mot « donation. » Mais cette idée nous semble trop absolue ; nous croyons qu'ici les magistrats doivent avoir égard aux circonstances qui peuvent influencer leur jugement en pareil cas. Il faut plutôt s'arrêter à l'intention des parties qu'aux termes qu'elles ont employés. Pour éviter toute difficulté à ce sujet, Pothier donnait le conseil « au locateur, d'exprimer, dans l'acte qui constate la remise, qu'il ne la fait que sous la condition que le fermier ne sera pas dédommagé par l'abondance des années qui suivront (1). » Mais le bailleur serait non recevable à se plaindre de la remise qu'il aurait faite au preneur si celui-ci avait été dédommagé par les années antérieures. En agissant ainsi, le propriétaire a reconnu lui-même que ce fait était inexact, et il ne pourrait revenir sur cet abandon que s'il prouvait qu'il a été induit en erreur et ignorait l'abondance des années précédentes.

II. — Si les années précédentes n'ont pas indemnisé le fermier, on attendra la fin du bail pour faire la compensation. Mais alors comment doit se faire le calcul ? C'est là une question très controversée. Troplong nous apprend que dans notre ancien droit cette question avait fait naître au moins neuf systèmes. « Claperiiis, dit-il, leur reprochait d'avoir entortillé le nœud gordien

(1) Pothier, *Louage*, n° 161.

et d'avoir oublié les vrais principes de l'équité. » Il nous semble en effet que cette question est un peu oiseuse. Du moment où l'on adopte une solution sur le point de savoir ce qu'il faut entendre par perte de moitié, s'il faut s'attacher à la quantité, à la valeur ou aux deux à la fois, la discussion ne nous semble d'aucun intérêt. La question qui se pose est la suivante : faudra-t-il compter dans le calcul seulement les années d'abondance ou bien compter à la fois les bonnes et les mauvaises années.

Une première opinion décide que l'on ne doit compter que les bonnes années. La loi, en effet, ne prend en considération que les années où la perte est supérieure à la moitié. Or, si vous additionnez toutes les années et qu'il y en ait dont la perte soit inférieure à la moitié, vous arrivez à cette conséquence que vous faites entrer en ligne de compte des pertes que le Législateur n'avait nullement en vue. On objecte l'article 1769 qui emploie l'expression : compensation « de toutes les années de jouissance. » Mais, dit-on, ce texte n'est pas décisif, car quand il s'agit de calculer la perte, la loi ne prend en considération que les années où la perte est supérieure à la moitié. On objecte encore le cas où la perte est compensée par les années antérieures. La loi défendant de tenir compte des années postérieures, sa solution prouve d'une manière évidente qu'elle n'a pas voulu qu'on prit en considération « toutes les années de jouissance. »

Deuxième opinion : Mettons d'abord de côté ce dernier argument, il ne prouve rien. C'est qu'en effet, l'inconvénient que cette théorie veut éviter (prendre en considération les pertes de moins de moitié) n'en existe

pas moins, car si on fait le calcul sur les années antérieures, il faudra prendre en considération, pendant cette période, les bonnes comme les mauvaises années. Il nous semble d'ailleurs que l'article 1769 est formel, il veut que le calcul se fasse pour toutes les années de jouissance. Or cela n'aurait pas lieu si l'on omettait les mauvaises années, par le motif que le fermier ne pourrait élever aucune réclamation à leur égard, la perte de chacune de ces années prises séparément n'étant pas inférieure à la moitié des récoltes ordinaires.

Deux points doivent être examinés pour saisir la portée de notre texte : il renferme en effet deux idées : le droit à l'indemnité et la compensation. Pour qu'un fermier ait droit à une indemnité, que faut-il ? Il faut une perte de plus de moitié dans une seule année. Mais une fois ce droit ouvert, pour que la compensation ordonnée par la loi soit juste, il faut que l'on fasse une masse de toutes les autres récoltes bonnes ou mauvaises. L'autre opinion arrive à cette conséquence qu'elle est entièrement favorable au bailleur et nuisible au fermier. Tandis, en effet, que le plus petit bénéfice entrerait dans le compte du propriétaire et finirait par annuler la perte de l'année mauvaise, ce qui libérerait le bailleur ; le fermier, lui, ne pourrait pas compter des pertes qui seraient de moitié ou qui friserait cette moitié. Ce serait injuste et inique ; la loi n'a pas pu sanctionner un pareil résultat. Concluons donc que pour la compensation il faut compter toutes les années quelles qu'elles aient été.

Que décider si, à la fin de l'opération, la perte est de moins de moitié ?

Une première théorie soutient que le fermier n'a droit à aucune indemnité, car il n'y a pas perte de plus de moitié

comme l'exige la loi. Le Législateur n'a pas voulu que les diverses années d'un bail soient envisagées isolément ; il a voulu, au contraire, qu'elles fussent en quelque sorte solidaires les unes des autres. — Que dit-il ? Pour qu'il y ait lieu à indemnité, il faut une perte de plus de moitié d'une récolte, mais ce n'est qu'après la compensation et en présence de l'étendue de la perte que l'on apprécie si, oui ou non, l'indemnité doit être allouée.

« L'erreur de cette opinion, dit M. Troplong, vient à mon sens de ce qu'elle confond la compensation des années bonnes et mauvaises avec l'indemnité à laquelle le fermier a droit quand la compensation le laisse à découvert de moitié d'une récolte ordinaire (1). » Quand la compensation le laisse à découvert de moitié d'une récolte ordinaire ! Mais c'est justement là la question !! D'où tirer cette condition, elle n'est écrite nulle part. Aussi pensons-nous qu'il est préférable de décider que si, à la fin du compte, le fermier n'est pas complètement indemnisé, il a droit à une remise proportionnelle à ce dont il reste en perte. Pour nous, une fois que le droit à l'indemnité a pris naissance, il ne disparaît que si le préjudice est réparé et il ne l'est qu'à la condition d'une réparation intégrale. Le grand argument de nos adversaires est la solidarité des années, créée pour éviter que les années d'un même bail soient envisagées isolément. On peut répondre que cette solidarité ne prouve rien : si on a voulu que toutes les années soient comptées, c'est qu'il y a une raison de justice. Si le fermier a déjà été indemnisé par les récoltes abondantes, pourquoi le serait-

(1) Troplong, *Louage*, n° 731.

il deux fois ? Ne serait-ce pas aussi injuste que de lui refuser la réparation intégrale du préjudice qui lui a été causé, s'il n'est pas complètement indemnisé.

Remarquons que la compensation ne peut se faire qu'entre les années d'un même bail et même si un propriétaire permet à son fermier de se faire remplacer, ce sera encore le même contrat qui continuera, car la novation ne se présume pas. Dès lors, quoi de plus étrange que la théorie qui tend à empêcher le propriétaire de compenser les mauvaises récoltes par les bonnes années, lui qui n'a peut-être autorisé son locataire à se faire remplacer par un autre que pour venir à son secours et faciliter ses convenances personnelles (1).

Si le bail est résilié par la volonté des deux parties, l'indemnité devient immédiatement exigible. Le fermier ne pourra, en effet, être indemnisé dans l'avenir puisqu'il ne jouira plus ; d'un autre côté, nous le supposons ayant perdu plus de moitié d'une récolte, il a un droit acquis à une indemnité.

Que décider si le bail est résilié par la faute du fermier ? Le propriétaire ne doit rien. Le droit du fermier était né, mais il était conditionnel et la condition était qu'il ne soit pas indemnisé par les années postérieures. Or il est inadmissible que par son fait le preneur réalise la condition. Le bailleur peut soutenir qu'il ne doit pas une indemnité « qui peut-être n'aurait jamais été acquise au fermier s'il avait continué de remplir ses obligations (2). »

Ceci nous amène à parler d'une nouvelle condition

(1) Troplong, *Louage*, nos 738 et 739.

(2) Guillouard, *Louage*, n° 579.

relative à la perte de récoltes : « Il faut encore que le preneur ne se soit pas chargé des cas fortuits par une stipulation expresse (article 1771). Nous avons dit ce qu'il faut entendre par cette expression, cas fortuits. Mais il en est de plusieurs espèces : il y a les cas fortuits ordinaires et les cas fortuits extraordinaires. Desquels le fermier s'est-il chargé lorsqu'on s'est contenté, dans la convention, de déclarer que les cas fortuits étaient à la charge du preneur ? Le tribun Jaubert a répondu à cette question : « Si un fermier assume sur lui les cas fortuits, il n'a véritablement entendu parler que des cas fortuits ordinaires tels que grêle, feu du ciel, gelée ou coulure. Certes il ne serait pas juste d'étendre son obligation aux cas fortuits extraordinaires qui n'ont pas dû entrer dans sa pensée. »

Conformément à cette idée, il a été jugé que la stipulation expresse d'un bail qui met à la charge du fermier les pertes occasionnées par la force majeure, ne comprend pas celles résultant de cas fortuits auxquels le pays n'est pas ordinairement sujet, tels que les accidents de guerre ou le fait du prince (1).

Mais quelle signification donner à la clause qui met à la charge du fermier tous les cas fortuits prévus et imprévus ? C'est là, en général, une pure question de fait et il est enseigné que cette clause rend le fermier responsable de tous les cas fortuits quels qu'ils soient : il supportera même les cas extraordinaires. L'expression dont se sont servies les parties n'admet aucune distinction : elle comprend même les ravages occasionnés par

(2) Paris, 29 avril 1817. S. 1818-2-50.

la guerre. Cela résulte d'un argument *a contrario* tiré de l'article 1773 et cette solution est d'ailleurs admise par la Cour de cassation.

« Attendu que l'arrêt attaqué se livrant à l'interprétation de la convention, décide, par une déclaration qui échappe au contrôle de la Cour de cassation, que l'intention commune des parties a été d'affranchir le bailleur de toute diminution du prix des fermages en cas de perte de tout ou partie de la récolte, les preneurs s'étant chargés de tous les cas prévus ou imprévus qui pourraient occasionner cette perte. Qu'aux termes du deuxième paragraphe de l'article 1773, les ravages de la guerre sont compris dans une semblable stipulation... D'où il suit qu'en déboutant les demandeurs de leur demande, l'arrêt attaqué n'a fait que déduire les conséquences nécessaires de la convention tel qu'il en avait déterminé souverainement le sens et la portée et n'a violé aucune des dispositions légales invoquées par le pourvoi (1).

Malgré la généralité des termes de la clause que nous étudions, elle ne doit s'étendre qu'aux cas fortuits qui viendraient à atteindre les récoltes et non à ceux qui détruiraient tout ou partie de la chose louée. Dans ce cas le fermier aurait contre son bailleur une action en indemnité ou en résolution, conformément aux articles 1722 et 1741, car le propriétaire s'est obligé à procurer la jouissance complète de la chose telle qu'elle était au moment du contrat. C'est ce qui a été jugé, avec raison, par un arrêt de la Cour de Caen, dans un cas où des inondations, pratiquées sur l'ordre du Gouvernement de la

(1) Cassation, 9 décembre 1873, D. 74-1-439.

Défense nationale, avaient détruit l'herbe des pâturages et supprimé les abreuvoirs : la substance de la chose se trouvait elle-même modifiée (1).

Que décider maintenant dans l'hypothèse où le cas fortuit, sans atteindre ni la chose, ni les récoltes, empêche cependant la jouissance du fermier ? Les articles 1769 et suivant ne sont-ils applicables qu'aux dommages causés aux récoltes, ou bien doit-on les étendre aux dommages quelconques éprouvés par la culture ?

Sans doute, nos articles ne visent que la perte de récoltes ; mais si on examine leur esprit et leur but, il nous semble qu'il faut répondre affirmativement à la dernière question. La loi, en effet, a eu pour but principal l'intérêt de l'agriculture. Ses dispositions sont faites plus en vue du fermier que du propriétaire : on a considéré que les fruits devaient donner au preneur l'équivalent du prix de la ferme. Qu'importe dès lors le motif pour lequel il en a été privé.

Quid si le gibier dévaste les récoltes ? Le fermier est-il privé du droit de chasse, ou bien tout en ayant l'autorisation de chasser, le propriétaire favorise-t-il l'accroissement du gibier ; nous pensons, avec M. Guillouard, que le bailleur serait tenu à une réduction de fermages proportionnelle au préjudice causé aux récoltes ; encore est-il qu'il faut qu'il soit établi que le propriétaire a commis une faute. Cette solution doit être admise en vertu de l'article 1719. On a prétendu le contraire en disant que la réserve du droit de chasse n'empêche pas le fermier de détruire le gibier qui dévaste ses

(1) Caen, 13 juillet-14 décembre 1874, déjà cité : S. 72-2-235.

récoltes. Nous ne pouvons, dit notre éminent auteur, **accepter** cette solution. Sans doute le fermier a le droit de défendre ses récoltes, mais il ne s'ensuit pas que le bailleur ne manque pas à ses obligations en favorisant la multiplication du gibier et en provoquant la dévastation des récoltes dont il est tenu d'assurer la paisible jouissance au locataire : l'article 1719 nous paraît donc textuellement applicable (1).

L'action en résiliation en cas de diminution de la chose elle-même est ouverte par l'article 1722 ; mais s'il s'agit de la perte de récoltes, il faut appliquer l'article 1769, si les conditions sont remplies. Dans le cas contraire le fermier pourrait encore se retourner contre son bailleur en s'appuyant sur l'article 1382 du Code civil, mais alors nous rentrons dans l'hypothèse générale des cas d'indemnité et il faudra que le fermier prouve la faute de son bailleur. Ainsi il a été jugé que l'action formée par un fermier contre son bailleur à raison d'un incendie qui, entre le jour du bail et celui de l'entrée en jouissance, a détruit sur une certaine étendue des terres louées les chaumes et les herbes sèches, n'a point le caractère d'une action en diminution de prix, mais ceux d'une action en dommages-intérêts. Par suite la demande du fermier doit être rejetée s'il est constaté que l'incendie ne provient pas du fait du bailleur qui n'en est, à aucun titre, responsable (2).

Faisons remarquer encore que le fermier ne peut, en plus de la réduction du prix, demander des dommages-

(1) Guillouard, *Louage*, n° 541.

(2) Cassation, 12 mai 1885 — D. 86 - 4 - 236.

intérêts, car on grèverait outre mesure le propriétaire qui n'a commis aucune faute. De même il ne pourra intenter une action en résiliation du bail, car un accident momentané ne peut être une cause de rupture du contrat.

Le bailleur est déchargé de toute indemnité en cas de perte de récoltes non seulement quand le fermier a pris à sa charge les cas fortuits, hypothèse que nous venons d'examiner. Mais il est encore d'autres circonstances dans lesquelles il n'y a lieu à aucune diminution des fermages :

1° Quand il y a faute du fermier. Il est évident que sa demande ne saurait être reçue.

2° Quand la cause du dommage était existante et connue au moment où le bail a été passé. Dans ce cas en effet, le prix de location a dû être fixé en conséquence et on ne se trouve plus dans le domaine de l'imprévu. L'article 1771 semble exiger non seulement que la cause de la perte soit existante au moment du contrat, mais encore qu'elle fût connue du fermier. MM. Duvergier (1) et Guillouard (2) pensent, au contraire, qu'il suffit que la cause du dommage soit généralement connue lors du bail, puisqu'un examen attentif lui eût révélé l'inconvénient dont il se plaint; le fermier doit s'imputer de ne l'avoir pas remarqué. Il a été jugé, par un arrêt de la Cour de Nancy, que l'article 1771 n'est applicable que dans le cas où il s'agit d'une cause naturelle et indépendante du fait de l'homme (3).

(1) Duvergier, t. 2, n° 190.

(2) Guillouard, *Louage*, n° 582.

(3) Nancy, 17 mai 1837. S. 1839 - 2 - 164.

Terminons en citant un arrêt de la Cour de cassation qui décide que le fermier, indemnisé par une compagnie d'assurances, conserve le droit d'exiger du propriétaire un rabais sur son prix (1). On objecte il est vrai que le but de cette indemnité est de réparer le préjudice causé au fermier. Or il ne perd plus rien puisqu'il est indemnisé par la compagnie d'assurances, donc il ne devrait pas avoir recours contre son maître. Mais on peut répondre que la somme payée par la compagnie d'assurances n'est que la représentation des primes versées par le fermier. « A côté du bail, il a fait un contrat aléatoire d'assurances dont il doit recueillir le bénéfice, mais qui ne peut modifier les conséquences juridiques du bail entre lui et le bailleur et lui enlever le droit d'invoquer l'application des articles 1769 et s. (2). »



(1) Cassation, 4 mai 1831. S. 31 - 1 - 204.

(2) Guillouard, *Louage*, n° 590.

CHAPITRE V

DURÉE DU BAIL À FERME. — TACITE RECONDUCTION

Durée du bail à ferme

La durée du bail à ferme est généralement déterminée par les parties au moment de la convention. Dans ce cas le bail prend fin à l'époque fixée sans qu'il soit besoin de congé. D'ailleurs, en notre matière, il est, en principe, inutile de donner congé, c'est là une différence à signaler avec les baux à loyer. L'article 1736 C. c. placé dans la section contenant les règles communes aux baux des maisons et des biens ruraux devrait plutôt se trouver dans la section II de notre titre.

Cette différence provient des articles 1774 et 1775. Ils disposent que le bail soit ou non sans écrit a toujours une durée limitée. Par ces mots « sans écrit » il faut entendre : sans durée déterminée. C'est qu'en général, quand les parties fixent une limite à la durée du bail, elles ont pour habitude de rédiger un écrit ; mais il ne faut pas croire que le bail soit fait « sans écrit » suivant l'expression de nos articles, alors même qu'il n'y a pas d'*instrumentum*, car les parties ont parfaitement pu cependant indiquer un terme pour la durée du bail.

Lors même que les parties n'ont pas indiqué la durée de leur convention, nos articles fixent, nous venons de le dire, une limite au bout de laquelle le fermier devra

cesser sa jouissance et cela sans qu'il soit besoin de le congédier. La loi est partie de ce principe que le fermier doit avoir le temps nécessaire pour recueillir tous les fruits de l'héritage affermé. Ainsi, pour les prés, les vignes et tous les fonds dont les fruits se recueillent en une année, le bail sera censé fait pour cette durée. Au contraire le fonds est-il divisé par soles ou saisons, le preneur devra rester en jouissance autant d'années qu'il y a de soles ou saisons.

Si la ferme comprend des terres soumises à l'assolement et d'autres dont les fruits se récoltent en une année, la durée sera déterminée par l'assolement des premières : c'est que dans une ferme de cette nature toutes les productions se combinent les unes avec les autres ; elles se suppléent et telle récolte peut compenser telle autre et permettre au preneur d'équilibrer ses pertes (1).

Une question est née pour le cas où l'héritage produit plusieurs récoltes par an. Le bail sera-t-il censé fait pour 6 mois ou pour un an ? Pour la première solution on peut dire qu'après la première récolte le fermier a profité de la ferme et que l'article 1774 est applicable. Le fermier en effet a recueilli tous les fruits de l'héritage affermé aussi bien que celui qui a pris à bail une terre dont les fruits se recueillent chaque année. Nulle part la loi n'a fixé une durée minima et si elle parle d'un an, elle a statué suivant ce qui arrive le plus souvent.

La seconde solution est admise par Troplong qui se fonde sur cette idée qu'il est difficile de limiter le bail

(1) Troplong, *Louage*, n° 763

à six mois parce que les récoltes ne suivent pas exactement la division des semestres, « les regains ne se coupent pas six mois juste après les premières herbes. » De plus, ajoute cette théorie, la loi, dans l'article 1774, parle des prés et fixe sans aucune distinction la durée du bail à un an, alors même qu'il y a beaucoup de ces terrains qui produisent deux de ces récoltes. « C'est là un point de départ pour appliquer la même solution à tous les cas analogues (1). »

Ces deux solutions ne nous paraissent pas devoir être acceptées. Pourquoi, dans l'hypothèse qui nous occupe, fixer la durée à un terme déterminé d'avance, six mois ou un an ? Nous l'avons dit, si la loi a indiqué un délai préfixe dans le paragraphe 2 de l'article 1774, elle a statué sur le *plerumque fit*. Mais quel est le principe ? Le but de notre texte est uniquement de donner au bail une durée assez longue pour qu'il puisse permettre au fermier de recueillir tous les fruits de l'héritage affermé. Mais est-il dit que ce sont tous les fruits produits dans une année ? Evidemment non. Est-ce ceux qui le seront pendant six mois ? Pas davantage ! Nous pensons qu'il faut s'en tenir au texte et à l'idée de la loi. Lorsqu'un fonds produit deux récoltes dans une année, le bail doit prendre fin après le temps nécessaire pour permettre au fermier de recueillir les fruits d'une récolte.

Nous avons vu que les terres cultivées par soles ou saisons sont censées louées pour autant d'années qu'il y a de soles. Le système le plus fréquent est l'assolement triennal ; les terres sont divisées en trois parties ;

(1) Troplong, *Louage*, n° 768.

chaque année, l'une d'elles se repose et est laissée en jachère afin de ne pas épuiser la terre. Actuellement, ce système tend à disparaître. On a reconnu qu'au lieu de laisser la terre se reposer tous les deux ou trois ans, il est préférable de varier les cultures, d'augmenter et de perfectionner les engrais. Alors est née la question de savoir si la culture substituée aux jachères fait partie de l'assolement et par suite doit être prise en considération pour fixer la durée du bail. Il faut répondre affirmativement. L'assolement n'est plus le même en ce sens qu'il n'y a plus de jachère morte, mais il n'en subsiste pas moins. La culture qui la remplace « fait partie de l'assolement actuel des terres et le bail devra durer assez longtemps pour que le fermier la fasse (1). »

C'est ainsi qu'il a été jugé que le bail fait sans écrit de terres assolées est réputé fait pour autant d'années qu'il y a de soles, alors même qu'il serait d'usage dans la localité où a été fait le bail de rebouler les jachères, c'est-à-dire d'y cultiver des plantes oléagineuses (2). Attendu qu'il n'est pas exact de soutenir que cette substitution du reboulage à la jachère morte détruit l'assolement triennal, puisque cette substitution, due au progrès de l'agriculture, laisse subsister la rotation habituelle triennale des récoltes qui sont propres à chacune des soles ou saisons. Attendu qu'il est constaté par le jugement que cette manière de cultiver, loin de nuire au propriétaire, est au contraire profitable à ses intérêts et à ceux du fermier ; rejette, etc.

(1) Guillouard, *Louage*, n° 594.

(2) Cassation, 16 août 1883. D. 54-1-83.

Quid si au nombre des biens affermés se trouve un bois taillis? Il faut distinguer. Ce bois est-il l'accessoire de la ferme, il suit le sort de la chose principale et dès lors le fermier a le droit d'en jouir tant que dure le bail de l'héritage dont il dépend. Au contraire, est-il l'objet principal ou unique, il sera censé loué pour autant d'années qu'il y a de coupes, sans cela il n'y aurait pas bail du bois entier, mais seulement d'une partie. C'était d'ailleurs la solution admise dans notre ancien droit par Pothier : « Lorsque les bois taillis d'un domaine sont partagés en un certain nombre de coupes, par exemple en douze coupes, dont il s'en fait une tous les ans, le bail, lorsque le temps n'est pas exprimé, doit être censé fait pour autant d'années qu'il y a de coupes (1). »

Nous avons dit qu'en principe la loi fixe un terme aux baux à ferme et qu'il n'est pas besoin de donner congé. Toutefois il faut faire une exception pour les baux faits pour trois, six ou neuf ans : si l'une des parties veut mettre fin au contrat à la fin de l'une des deux premières périodes, elle doit donner congé à l'autre et cela dans les délais portés selon les lieux. Point n'est utile de donner congé pour la dernière période, puisqu'au bout des neuf années le bail cesse d'avoir son effet, et nous nous retrouvons là dans l'hypothèse commune que nous avons examinée.

Nous venons d'étudier le premier mode d'extinction du bail, c'est-à-dire celui résultant de l'expiration du temps pour lequel il a été fait ou censé fait. Passons maintenant

(1) Pothier, *Louage*, n° 28.

aux autres modes, savoir : la clause résolutoire, la résiliation, l'annulation du bail.

1° Clause résolutoire

Ce cas est prévu par les articles 1744 et 1746. Si le bailleur a réservé, dans le cas de vente, le droit pour l'acquéreur d'expulser le fermier et qu'il n'ait été stipulé aucun dommage-intérêt, le preneur aura droit au tiers du prix du bail pour tout le temps qui reste à courir. Et M. Duranton (1) enseigne que le fermier aura droit de rester en possession de l'héritage affermé pour recueillir tous les fruits du dit fonds, jusqu'à l'expiration du terme dans le courant duquel l'événement est arrivé.

Le preneur expulsé au cas de vente de la chose louée, et par suite d'une réserve stipulée entre lui et le bailleur, s'il n'a rien été convenu à l'égard des indemnités, a le même droit, que cette stipulation soit contemporaine ou postérieure au louage, car dans l'un et l'autre cas, elle est réputée former une des clauses du bail. C'est ce qui a été décidé par un arrêt de la Cour de cassation en date du 10 mai 1843 (2).

Quels sont les effets d'une clause résolutoire insérée en termes exprès dans un bail à ferme, comme sanction de stipulation, qui y sont contenus ? La jurisprudence décide que cette clause ne peut s'exécuter à la lettre, qu'elle ne doit être considérée en principe que comme

(1) Duranton, t. 17, n° 127.

(2) Cassation, 10 mai 1843. D 43-1-340.

une clause comminatoire, quelque étendue que lui aient donné les conventions des parties (1).

2° Résiliation

Ici il nous faut faire une distinction suivant que la résiliation provient du fait du bailleur ou du fait du preneur. Nous mettons de côté l'hypothèse où cette résiliation a lieu par suite d'un accord survenu entre le propriétaire et le fermier, hypothèse qui ne donne lieu à aucune difficulté.

La résiliation résultant de l'inexécution des conditions par l'une ou l'autre des parties, est la conséquence du principe général écrit dans l'article 1184, C. c. : « la condition résolutoire est toujours sous-entendue dans les contrats synallagmatiques pour le cas où l'une des deux parties ne satisfera point à son engagement. »

1° Inexécution des conditions par le fermier

Ce motif de résiliation est la conséquence des obligations imposées au preneur par l'article 1766 et que nous avons étudiées plus haut.

A défaut par le preneur de remplir ses obligations, c'est-à-dire s'il ne garnit pas suffisamment les lieux loués, s'il abandonne la culture, s'il ne cultive pas en bon père de famille, s'il emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle est destinée, la résiliation peut être prononcée suivant les circonstances.

(1) Colmar, 5 juillet 1817. S. 1815 à 1818-2-303.

C'est là, en effet, une question laissée à l'appréciation souveraine des tribunaux. Nous sommes ici en matière de contrats synallagmatiques et il faut appliquer la règle générale de l'article 1184, qui permet au juge de prononcer *de plano* la résiliation ou d'accorder des délais au fermier pour se mettre en règle. Cette hypothèse se présentera surtout dans le cas de défaut de paiement de fermages.

Il est même décidé par la jurisprudence qu'au cas de clause formelle de résiliation, celle-ci doit toujours être demandée en justice et que les tribunaux ont même le droit d'accorder un délai suivant l'article 1184. Du reste on comprend qu'en notre matière, la résiliation ne doit être prononcée que dans des cas graves. Elle ne doit pas l'être quand le dommage causé est facilement réparable.

Aussi est-il admis qu'entre la demande et le jugement le fermier peut réparer les dégâts qu'il a commis ou se mettre en devoir de remplir ses obligations et échapper ainsi à l'action intentée contre lui. La Cour de Caen a jugé que le fermier contre lequel a été formée une demande en résiliation pour défaut de nantissement de la ferme et déconfiture, conserve néanmoins, tant que la résiliation n'a pas été prononcée par un jugement ayant acquis force de chose jugée, le droit de céder son bail, alors que le cessionnaire offre de remplir toutes les conditions du contrat et que d'ailleurs il présente, par sa fortune, toute garantie au propriétaire (1).

Lorsque la résiliation du bail aura été prononcée, le

(1) Caen, 23 mai 1857. D. 58-2-86.

fermier sera condamné à payer des dommages-intérêts au propriétaire. Il devra, d'abord, et cela ne fait aucun doute, la réparation du préjudice actuellement causé. Par exemple, le propriétaire se fera indemniser des dommages résultant du défaut de culture. L'indemnité se calculera alors, non pas sur le rendement actuel de la ferme dû à la mauvaise culture, mais sur le produit que les terres donneraient si elles étaient bien cultivées. En second lieu, le preneur devra des dommages-intérêts pour les fermages que perdra le bailleur et cette indemnité devra correspondre aux fermages pendant le temps qui sera nécessaire au fermier pour relouer sa terre (1).

Un arrêt de la Cour d'Amiens en date du 9 février 1887, a jugé qu'en cas de résiliation, le tribunal peut allouer au propriétaire une année de fermages à titre d'indemnité et que cette année doit comprendre non seulement le principal, mais aussi le montant des impôts mis à la charge du fermier (2).

Une fois le principe de la résiliation et de l'indemnité admis, comment se régleront les intérêts réciproques des parties ? Le fermier ne peut-il pas faire valoir certaines causes d'indemnité, pour les impenses, par exemple ?

Distinguons : 1° le fermier quitte après la récolte. Il n'aura droit alors à aucune indemnité quand bien même il prétendrait avoir fumé plus que d'usage dans l'espoir d'en profiter les années suivantes. La résiliation étant intervenue, il n'en profitera pas ; aussi peut-on penser qu'il y a là une injustice. Mais il est facile de réfuter cette

(1) Guillouard, *Louage*, n° 526.

(2) Amiens, 9 février 1887.

idée : en fumant la terre, le fermier n'a fait que remplir ses obligations, il s'est conduit en cela en bon père de famille, mais ce fait ne lui donne droit à aucun dédommagement. D'ailleurs, en pratique, cette solution s'impose, sans cela il y aurait de grandes difficultés pour fixer la limite à partir de laquelle l'engrais donnerait droit au fermier à une indemnité ;

2° Le fermier quitte avant la récolte. C'est lui qui l'a préparée, qui a acheté les semences, etc., aussi personne ne lui conteste le droit à une indemnité : car nul ne peut s'enrichir aux dépens d'autrui. Seulement la difficulté naît au sujet de l'étendue de cette indemnité.

Une opinion soutient que le fermier a droit non seulement au remboursement des frais de semence, de labour, etc., mais encore que la récolte doit être faite pour lui. Sans cela, dit-on, le propriétaire s'enrichirait aux dépens d'autrui, ce qui n'est pas permis : le paiement des frais ne représentant pas la valeur de la récolte, le fermier serait lésé. Toutefois, si le propriétaire qui a obtenu des dommages-intérêts, n'en est pas payé, il pourra saisir la dite récolte et aura sur elle les droits d'un créancier et non ceux d'un propriétaire. Cette solution a été admise par un arrêt de la Cour de Caen en date du 3 juillet 1862 (1).

Une seconde théorie refuse au fermier le droit à la récolte « du moment où la résiliation est prononcée, les récoltes qui sont en terre appartiennent au bailleur et si l'on admettait que c'est pour le compte du fermier qu'elles doivent être faites, on reculerait en réalité

(1) Rec. arr. Caen et Rouen, 1862-1-200.

l'époque de la résiliation (1). » Toutefois, les tribunaux pourront diminuer les conséquences de leur jugement en prenant en considération l'époque plus ou moins éloignée à laquelle on se trouve de la récolte ; et dans tous les cas le propriétaire devra rembourser au fournisseur des semences ce qui peut lui être encore dû.

Malgré ce tempérament, nous pensons qu'il est plus équitable de permettre au preneur de profiter de la récolte : il est évident qu'il a dû compter sur le bénéfice qu'il aurait pu en tirer, et qu'il serait très difficile au juge d'apprécier dans quelle limite le bénéfice de cette récolte pourrait diminuer les dommages-intérêts dûs par le fermier au bailleur.

Que décider si les parties ont stipulé qu'au cas où le fermier ne remplirait pas les clauses de son bail, le propriétaire aurait le droit de relouer le fonds à un autre preneur ? Trois hypothèses peuvent se présenter. Pas de difficulté si le nouveau bail est consenti aux mêmes conditions et pour le même prix. Mais si le montant du fermage est plus ou moins élevé, quelle sera la situation du bailleur vis-à-vis du fermier et réciproquement ? M. Duranton (2) admet la solution romaine. La loi 51 D. *locati*, décide que si le prix est inférieur le preneur sera obligé de fournir la différence, si, au contraire, le prix est supérieur et s'il n'a pas été dit que cet excédent profiterait au colon, il faut examiner ce qu'ont entendu les parties pour savoir à qui cet excédent doit profiter.

Ajoutons que les tribunaux devront prendre en considération les conditions extrinsèques dans lesquelles le

(1) Guillouard, *Louage*, n° 606.

(2) Duranton, t. 17, n° 186.

nouveau bail a été consenti. Il est certain que si le bailleur s'est empressé de relouer, et si à cause de cela il n'a pu trouver un fermage égal au précédent, le fermier ne sera tenu d'aucune indemnité : car s'il est juste que les fautes du fermier ne préjudicient pas au bailleur, il est juste aussi que le premier ne soit pas tenu des faits personnels du second.

2° Inexécution des conditions de la part du bailleur

Par réciprocité, le preneur doit pouvoir demander la résolution du contrat dans le cas où le bailleur ne satisfait pas à ses engagements. Dans le cas où la résiliation est prononcée contre le propriétaire, le fermier a droit à une indemnité qui a un double but : indemniser le preneur à raison de la culture des terres dont il ne peut profiter et l'indemniser pour les bénéfices qu'il n'a pu faire. Toutefois cette indemnité doit être calculée en prenant en considération le caractère éventuel des bénéfices et des pertes que le preneur aurait pu faire (1).

3° Annulation du bail

Ce mode d'extinction du bail à ferme est la conséquence des conditions que doit remplir le contrat pour être valable. Nous ne saurions nous étendre longuement sur cette matière. Chaque fois que la convention manque d'une des conditions substantielles de notre contrat, il

(1) Guillouard, *Louage*, n° 604.

n'existe pas. C'est ainsi que le bail passé par un incapable peut être annulé, et l'incapable doit être remis au même et semblable état qu'il était avant la conclusion du contrat. Au surplus, nous nous trouvons ici en présence d'un mode général d'extinction des conventions et qui n'est nullement particulier au bail à ferme.

De la tacite reconduction

Nous avons vu que le bail à ferme finit de plein droit à l'époque fixée par la convention ou par l'arrivée du terme pour lequel il est censé fait d'après les articles 1774 et 1775. Seulement, il peut arriver que le preneur reste en possession de l'héritage et il se produit alors un nouveau bail qu'on appelle tacite reconduction, c'est ce que décide l'article 1776, C. c. à l'étude duquel nous sommes arrivé.

Il faut, disons-nous, pour qu'il y ait tacite reconduction, que le preneur soit resté en possession ; mais quel caractère doit présenter cette possession ? On peut poser en principe qu'il y a là une question d'appréciation soumise à la conscience des juges. La loi ne fixe pas le temps après lequel on doit décider que le fermier restera en jouissance. C'est là un point délicat qui dépend uniquement de l'intention des parties et il n'était pas possible d'établir une règle générale.

Il n'y aura pas de difficulté si les parties ont eu soin de s'expliquer à cet égard ; dans le cas contraire, il faut prendre en considération toutes les circonstances qui pourront aider à trancher la difficulté. Parmi ces circonstances indicatives on peut citer principalement les tra-

vaux d'agriculture qui tendent à préparer la récolte de l'année suivante. « On ne saurait, dit M. Troplong, préjuger la tacite reconduction par le seul séjour du fermier au-delà du délai usité dans le lieu pour la sortie, autrement ce serait punir un acte de complaisance, ce serait forcer un propriétaire à avoir un huissier la veille du jour de l'expiration du bail pour chasser le fermier qui ne paie pas. La règle est que les magistrats devront exiger que le fermier continue sa jouissance pendant un temps assez long pour faire présumer le consentement du propriétaire (1). » Nous sommes, en effet, en matière de contrats synallagmatiques et il faut que l'intention des parties puissent manifestement résulter des actes de l'une et de l'autre. Il ne faut pas de surprise, il faut, comme le pense M. Guillouard, « que les travaux du fermier soient assez significatifs pour éveiller l'attention du propriétaire ; ainsi il ne suffirait pas de quelques labours, ni même de quelques ensemencements faits par le fermier avant l'expiration de son bail et en vue de la récolte prochaine, pour qu'il y eut tacite reconduction ; il faut, en effet, d'après l'article 1776, que le fermier reste en possession après l'expiration du bail (2). »

Le propriétaire peut éviter la tacite reconduction en indiquant au fermier son intention de ne pas le conserver. Mais comment manifestera-t-il cette intention ? Il pourra, par exemple, s'opposer aux ensemencements faits par son fermier en lui signifiant d'avoir à les interrompre. De même il y aura intention de cesser le bail si, au terme fixé pour l'expiration du contrat, les parties ne se sont

(1) Troplong, *Louage*, n° 776.

(2) Guillouard, *Louage*, n° 600.

pas entendues sur le prix et que le propriétaire ait loué à un tiers, et cela lors même que le fermier aurait ensemencé, car, dit un arrêt de la Cour de Bruxelles du 17 juin 1817, « le fermier ne se trouve pas dans le cas d'un possesseur de bonne foi qui puisse avoir le droit de rétention pour les impenses qu'il peut avoir faites pour la culture postérieurement à l'expiration de son bail, parce que, loin de posséder de bonne foi, il était prévenu qu'il ne pouvait plus continuer, comme locataire, l'occupation de la ferme (1). »

Le propriétaire peut encore éviter la tacite reconduction en signifiant un congé, ainsi que le décide l'article 1739 placé dans la section qui traite des règles communes aux baux de maisons et de biens ruraux. Cela ne souffre aucune difficulté ; car il y a dans ce fait la manifestation de la volonté expresse de la part du propriétaire qui proteste contre toutes les inductions qu'on pourrait tirer des circonstances. La loi n'indique pas à quel moment le congé doit être signifié pour empêcher la tacite reconduction, aussi décide-t-on qu'il suffit qu'il soit donné avant l'expiration du terme fixé par le bail pour sa durée et avant que les terres aient été ensemencées.

Le congé n'est pas à lui seul un obstacle à la prolongation du bail, car le propriétaire peut y renoncer même tacitement. Toutefois, il est enseigné à juste titre que l'effet du congé ne cesse que si le fermier est resté longtemps en possession et a fait des travaux importants. Cette théorie, soutenue par M. Guillouard (2), a été

(1) Bruxelles, 17 juin 1817, Sirey C. N. V. II, 294.

(2) Guillouard, *Louage*, n° 600.

combattue par certains arrêts. Ainsi il a été décidé par la Cour d'Amiens que l'effet du congé signifié au fermier ne peut être détruit que par une convention écrite (1).

Si malgré le congé signifié par le propriétaire, le fermier a fait des travaux de culture, lesquels sont jugés insuffisants pour faire admettre la tacite reconduction, le preneur aura-t-il droit à une indemnité? Il nous semble que cette question doit être résolue par la négative. En effet, le fermier est averti que le propriétaire ne veut plus lui consentir un nouveau bail, pourquoi alors a-t-il ensemencé? S'il l'a fait, c'est à ses risques et périls. Ne l'oublions pas, nous sommes ici en présence d'un contrat synallagmatique qui doit s'exécuter de bonne foi. Le fermier, dans notre hypothèse, ne peut pas soutenir qu'il était de bonne foi puisqu'il avait reçu congé. Sans doute, s'il était resté longtemps en possession et s'il avait fait de grands travaux de culture, on pourrait soutenir qu'il espérait que le maître considérerait le congé comme non venu et, par suite, il aurait droit à une indemnité. Mais tel n'est pas notre cas, puisque dans la question que nous avons posée, nous supposons que les tribunaux ont jugé insuffisants les travaux faits par le fermier pour faire présumer la tacite reconduction. Quelque rigoureuse que paraisse cette théorie, elle nous semble la seule admissible.

Effets de la tacite reconduction

Lorsque le bail écrit ou verbal continue par la tacite

(1) Amiens, 17 janvier 1822. S. 1822 à 1824 - 2 - 10. — Rouen, 1^{er} mai 1811. S. 1809 à 1811 - 2 - 485.

reconduction, il se produit un nouveau contrat qui sera censé consenti aux mêmes conditions que le premier, puisque rien n'indique l'intention contraire des parties. Toutefois, comme il n'est pas certain qu'elles aient entendu donner au nouveau bail la durée de l'ancien, on s'accorde à reconnaître que le nouveau contrat ne doit avoir que la durée qui est assignée par la loi aux baux faits sans écrit. Ainsi donc, la tacite reconduction, en ce qui concerne la durée, est régie par l'article 1774 du Code civil.

Mais, à ce sujet, il peut s'élever des difficultés. Que décider, par exemple, si un héritage divisé en deux assolements et loué pour un an, se trouve soumis à la tacite reconduction? Quelle sera la durée du nouveau bail? Sera-t-il censé consenti pour un an ou pour deux ans? Nous nous trouvons en présence de deux théories.

Une première opinion décide que le nouveau bail ne devra durer qu'une année. On dit qu'il ne peut être question ici d'une véritable tacite reconduction, mais qu'il faut plutôt y voir un contrat nouveau s'appliquant à un objet différent du bail primitif. Dans celui-ci, on a loué un assolement, dans l'autre, on loue un second assolement. Or, quand l'année est écoulée, le preneur a recueilli les fruits de ce dernier assolement et il n'y a pas de motif pour qu'il prolonge son bail pendant une autre année afin de recueillir les fruits de la première saison, puisque les terres composant celle-ci se trouvaient en dehors du bail tacitement formé (1).

Malgré les autorités qui soutiennent cette opinion nous

1) Troplong, *Louage*, n° 774. — Marcadé, sur l'art. 1776, p. 510.

préférons adopter une autre solution d'après laquelle le bail est censé fait pour deux ans : c'est l'application de l'article 1774. Nous ne voyons pas sur quoi l'on s'appuie pour faire la distinction dont nous venons de parler. Le fermier a loué pour un an une ferme soumise à deux assolements, mais il n'a pas loué un seul assolement, s'il reste en possession, la tacite reconduction s'opère, et nous sommes obligés d'appliquer les règles écrites par le Législateur qui veut que le fermier jouisse le temps nécessaire pour lui permettre de recueillir tous les fruits du fonds. Nous le répétons, le fermier a loué un héritage, mais il n'a pas loué un assolement. Cette opinion est soutenue par M. Duvergier qui s'exprime ainsi : « Lorsqu'il y a tacite reconduction on suppose que les parties ont voulu que les conventions contenues dans le premier bail servissent à régler leurs nouveaux rapports, seulement, et par exception, on n'est pas obligé de recourir à la stipulation qui fixait le terme de l'ancien bail parce que la nature même de l'immeuble loué en indique un (1). »

Suivant que l'on adopte l'une ou l'autre de ces deux solutions, la réponse sera différente au sujet du prix. La première théorie décide que, le bail originaire et le nouveau étant deux baux différents, portant sur des objets divers et pouvant fournir des produits inégaux, le preneur ne doit pas payer le même prix et que celui-ci devra être fixé par des experts. Pour nous, au contraire, qui voyons dans le second bail la continuation du premier et qui appliquons dans notre hypothèse les règles

(1) Duvergier, t. 4, nos 216 et 217.

de la tacite reconduction, nous pensons que le prix doit rester le même. On objecte-il est vrai que le prix a pu n'être fixé qu'en vue de l'assolement dont allait bénéficier le locataire, et qu'en conséquence les parties peuvent se trouver lésées. Nous répondrons qu'elles n'ont à s'en prendre qu'à elles-mêmes, puisque n'ayant pas protesté contre les inductions qu'on pouvait tirer de la tacite reconduction, soit quant au prix, soit quant aux autres conditions du contrat, elles sont censées y avoir donné une adhésion tacite.

Avant de terminer cette matière, nous croyons devoir faire observer que la tacite reconduction ne peut avoir lieu quand les parties ont réglé les conditions du nouveau bail et que ses effets ont été l'objet de nouvelles conventions, soit verbales, soit écrites. Il y a alors un contrat nouveau réglé par les conventions qui sont intervenues réellement entre les parties et non tacitement. Cette hypothèse ne rentre donc pas dans celle prévue par l'article 1776 qui s'occupe uniquement du cas où il n'y a pas eu de convention effective entre les parties, et de la situation résultant pour les contractants de l'hypothèse où le preneur est laissé en possession de l'héritage à lui affermé.



CHAPITRE VI

EFFETS DE L'EXTINCTION DU BAIL. — RAPPORTS DU FERMIER ENTRANT ET DU FERMIER SORTANT

Effets de l'extinction du bail

A la fin du bail, le fermier doit rendre au propriétaire la chose dans l'état où il l'a reçue ; c'est à cet effet, comme nous l'avons déjà dit, que les articles 1730 et 1731 statuent sur le cas où il a été fait ou non un état de lieux. L'article 1778 vient ajouter encore à cette obligation du preneur. « Le fermier sortant, y est-il dit, doit laisser les pailles et engrais de l'année s'il les a reçus lors de son entrée en jouissance, et quand même il ne les aurait pas reçus, le propriétaire pourra les retenir suivant l'estimation. »

La première de ces deux dispositions est de toute justice et va de soi, puisque le fermier ne fait que rendre à sa sortie ce qu'il avait reçu à son entrée. La seconde ne se justifie que par l'intérêt de l'agriculture. Les pailles et les engrais ont une grande importance pour le bon entretien d'une ferme. Si cette disposition n'existait pas, si le fermier entrant ne trouvait ni paille ni engrais, que deviendrait la terre ? Il serait très difficile de s'en procurer, et la culture de la ferme en souffrirait. D'ailleurs, le fermier sortant ne supportera aucun préjudice puisque le propriétaire sera obligé d'en payer le prix suivant estimation.

En principe donc, le fermier ne doit laisser à sa sortie que les pailles et fumiers qu'il a reçus réellement, c'est là une condition essentielle, et il ne suffirait pas qu'il se fût engagé à en laisser suivant l'usage des lieux, si, en réalité, il avait trouvé une quantité moindre, il ne devrait rien de plus, sauf, bien entendu, le droit d'expropriation du propriétaire; car « l'obligation du fermier de laisser les pailles à sa sortie dépend du point de savoir en fait s'il les a reçues à son entrée en jouissance ainsi que le porte l'article 1778 C. c. (1). »

Si le fermier a reçu des pailles et engrais à son entrée en jouissance, ces choses font corps avec la ferme, elles en sont les accessoires et sont immeubles par destination, conformément aux dispositions de l'article 524, C. c. Dès lors, rien de plus juste qu'elles soient rendues avec l'objet principal. De là cette solution qu'à défaut d'estimation, celui qui a reçu en entrant la ferme garnie de tous les fourrages que produit le fonds doit laisser à sa sortie les lieux loués tels qu'il les a trouvés, c'est-à-dire garnis de tous les fourrages qui sont le produit de la propriété, même les fourrages artificiels.

Les parties règlent souvent par des clauses spéciales les questions relatives aux pailles et engrais; nous allons examiner quelques-unes des plus fréquentes.

La clause par laquelle le fermier est autorisé à emporter les pailles à sa sortie, parce qu'il n'en a pas trouvés à son entrée, n'enlève pas au propriétaire le droit de les retenir d'après l'article 1778 (2). C'est là une

(1) Rennes, 16 décembre 1831. Dal. rép. n° 856.

(2) Rouen, 4 juillet 1881. Sirey, 81 - 2 - 264.

véritable expropriation, mais une expropriation pour cause d'utilité générale (1). Toutefois, ce texte n'est pas d'ordre public et les parties peuvent y avoir dérogé, mais cela ne peut résulter que d'une clause expresse insérée dans le bail.

Le fermier peut encore être obligé de convertir toutes les pailles en fumiers. *Quid* dans cette hypothèse ? Une première opinion enseigne que le fermier doit laisser à sa sortie toutes les pailles et fumiers existant en nature sur le bien affermé. Il a été jugé en particulier que cette clause entraîne pour le preneur l'obligation de laisser au fermier entrant, et sans indemnité, les pailles et fumiers de la dernière année, lors même qu'il n'aurait rien reçu à son entrée dans la ferme « attendu que la clause dont il s'agit a pour effet d'affecter aux terres louées la totalité des pailles qu'elles produisent, que l'obligation de les convertir en fumier, comme la défense d'en distraire aucune partie s'applique à toute la durée du bail, que c'est une charge imposée par le propriétaire pour la conservation de la chose et qu'à moins de stipulation expresse, le fermier qui remplit cette condition de sa jouissance ne peut pas plus réclamer d'indemnité pour la dernière année que pour les autres (2). » Ce que le propriétaire a voulu, c'est conserver à la terre toutes les pailles qu'elle produit, aussi bien celles de la dernière année que des autres : on n'a pas fait de distinction. « Dès lors, ajoute M. Troplong, le fermier doit se soumettre à cette obligation ; et puisque c'est pour

(1) Guillouard, *Louage*, n° 553.

(2) Douai, 4 juin 1849. D 52-2-98

lui un devoir strict et rigoureux, il est évident que le principe d'une indemnité manque d'une manière radicale (1). »

Une deuxième opinion soutient au contraire que le fermier aura droit à une indemnité. La clause dont il s'agit ne fait que rappeler l'obligation qui incombe à tout preneur de ne pas détourner les pailles, de les employer dans l'intérêt de la ferme, mais elle est étrangère à la destination des pailles qui se trouveront à la fin du bail. Pour que le fermier n'ait pas droit à une indemnité, il faudrait que le fermier y eut réellement et formellement renoncé, renonciation qui ne se présume pas et qui ne résulte pas de la clause en question. « Attendu en droit que les pailles et fumiers provenant des récoltes faites par le fermier sur son exploitation sont sa propriété, et qu'il en est à cet égard des pailles et fumiers de la dernière récolte comme de ceux produits par les récoltes des années antérieures... que c'est par une conséquence de ce principe que l'article 1778, C. c. assujettit le propriétaire qui veut retenir les pailles et engrais de la dernière année, à l'obligation d'en payer la valeur au fermier sur le pied de l'estimation. Attendu que le fermier a, par conséquent, droit à une indemnité... et qu'il n'est nullement prouvé que le preneur ait renoncé à cette indemnité..., que la preuve d'un tel abandon devrait être l'objet d'une clause expresse et formelle ou au moins résulter de quelque stipulation inconciliable avec l'exercice du droit du fermier (2). »

(1) Troplong, *Louage*, n° 783.

(2) Douai, 19 juillet 1850 — D. 52-2-98. — Rouen, 7 octobre 1864. S. 63-2-143.

Cette théorie est enseignée par divers auteurs, notamment par MM. Laurent, Marcadé et Guillouard, qui résume ainsi son argumentation : « Elle (la clause) a pour but non pas d'indiquer ce qui devra se passer à la sortie du fermier, mais comment il doit jouir de la chose pendant la durée du bail (1). »

Il faut au surplus, en cette matière, consulter les conventions des parties, car il pourra arriver qu'on y trouvera des indications utiles pour l'appréciation à donner sur la clause qui nous occupe. Ainsi on pourra prendre en considération les termes d'un bail conclu avec un nouveau fermier. Et il a été jugé « que le fermier qui s'est obligé dans son bail à convertir en fumier toutes les pailles de ses récoltes et à laisser à sa sortie, sans indemnité, tous les fumiers au fermier entrant, n'est pas tenu, à moins de stipulation expresse, de laisser les pailles de la dernière récolte sans indemnité, s'il ne les a pas reçues lui-même à son entrée dans la ferme (2). »

De ce que le fermier sortant a le droit et le devoir de faire consommer les pailles et d'employer les engrais jusqu'au jour de sa sortie, il ne s'en suit pas qu'il puisse, par une consommation excessive, ne rien laisser à son successeur. Il faut en effet que celui-ci trouve en arrivant sur la ferme les fourrages nécessaires à la nourriture de ses bestiaux et les fumiers qui pourront lui être utiles pour ses labours. Il y a là un grand intérêt pour la bonne culture (3).

(1) Guillouard, *Louage*, n° 554. — Laurent, t. 23, n° 452 — Marcadé sur l'article 1778, page 514.

(2) Douai, 30 décembre 1880. — D. 81-2-240.

(3) Guillouard, *Louage*, n° 550.

Lorsqu'aux termes du bail le fermier sortant doit laisser sur la ferme les pailles et les engrais de la dernière année et que la ferme vient à être vendue en détail, est-ce à l'acquéreur ou au vendeur que les pailles et engrais devront être livrés ?

Cette question ne laisse pas de soulever des difficultés ; M. Guillouard a changé d'avis sur cette question. Il a d'abord enseigné que les pailles et fumiers devaient appartenir au vendeur et cela pour les motifs suivants : l'article 524 ne répute les pailles et engrais, immeubles par destination que comme étant placés pour le service d'un fonds, ce qui exclut l'idée d'une répartition entre les terres vendues au détail. Les pailles ne sont pas destinées à la parcelle où elles sont excrues, mais bien à l'ensemble du domaine et à la fumure des terres qui devront être préparées pour la récolte prochaine. Enfin l'article 1778 ne met en présence que le bailleur et le fermier, il est absolument étranger aux rapports du fermier et des acheteurs qui ne pourraient y puiser leur droit

Une deuxième théorie à laquelle s'est rallié notre auteur admet que les pailles et fumiers doivent être répartis entre les divers acquéreurs. En effet le but de la loi est de favoriser l'agriculture, de procurer aux cultivateurs le moyen de nourrir leurs bestiaux et les engrais nécessaires pour leur permettre de fumer leurs terres. Or ce but ne serait pas atteint si les pailles et engrais pouvaient être revendiqués par le bailleur, vendeur. A quoi cela pourrait-il lui servir ? Le contrat de vente amène d'ailleurs à cette solution : « l'article 1615 porte que l'obligation de délivrer la chose comprend ses accessoires et tout ce qui a été destiné à son usage

personnel. » Or, nous l'avons dit, les pailles et engrais immeubles par destination, d'après l'article 524, ne sont que les accessoires de l'objet principal. Celui-ci venant à être vendu, le vendeur doit livrer avec lui tous ses accessoires. On devra donc répartir les pailles et engrais entre les divers acquéreurs, « en tenant compte à la fois de l'étendue des terres divisées et de l'état de culture dans lequel elles étaient lors de la vente (1). »

L'article 1778 ne s'occupe pas des foins, que faut-il décider à leur sujet? S'il les a reçus, le fermier doit en laisser une quantité égale à celle qu'il a trouvée en entrant en jouissance, mais le propriétaire aura le droit d'en retenir davantage au prix d'estimation « car les raisons qui ont fait donner au propriétaire le droit de retenir les pailles, sauf indemnité, militent pour les autres fourrages (2). »

Il est des cas dans lesquels le fermier peut être dispensé d'employer sur sa terre les pailles et les fourrages. Nous pouvons citer une double exception au principe posé par le texte que nous étudions :

1° Dans le cas d'usage certain et contraire, dans les pays, par exemple, où le pacage des moutons et d'autres engrais entretiennent suffisamment l'énergie féconde du sol ;

2° Si les pailles, foins et autres fourrages sont l'occasion d'un commerce comme dans certaines contrées de la Normandie.

Lorsque le fermier doit faire consommer les dits fourrages sur la ferme dont il jouit, il ne faut pourtant

(1) Guillouard, *Louage*, n° 552. I.

(2) Troplong, *Louage*, n° 783.

pas exagérer cette obligation. Si la terre produit plus de fourrages qu'il n'en faut pour nourrir les bestiaux, ce qui peut arriver fréquemment maintenant, par suite de la culture intensive, le preneur pourra vendre l'excédent pourvu, bien entendu, qu'il ait eu soin d'assurer les besoins de sa ferme.

Le fermier qui abandonne les pailles et fourrages au propriétaire moyennant indemnité, a-t-il le droit de les retenir jusqu'à parfait paiement ?

M. Laurent (1) lui refuse ce droit, car le droit de rétention a un caractère exceptionnel et il faudrait un texte formel pour le donner au fermier. Or, l'article 1778 n'en parle pas. D'ailleurs, comment pourrait-il retenir ces fourrages ? Il ne jouit plus de la ferme et le bail étant expiré, il est obligé de rendre tous les bâtiments et il ne pourrait enfermer ces fourrages dans l'un d'eux, sauf à garder la clef, jusqu'au paiement de son indemnité. Il devrait donc les emporter pour les retenir, mais cela est impossible par suite de l'article 1778 qui permet au propriétaire de les conserver suivant estimation.

M. Guillouard, au contraire, accorde au fermier le droit de rétention, et il l'exercera « en gardant la clef de la grange où les pailles sont ramassées, et la possession légale, plus ou moins facile à défendre, des fumiers de la dernière année (2). » On objecte que c'est là un droit exorbitant qu'on ne peut accorder au preneur que suivant un texte ; or, l'article 1778 ne lui donne nullement ce droit. Nous répondrons qu'il n'y avait nullement besoin

(1) Laurent, t. 23, n° 454.

(2) Guillouard, *Louage*, n° 556.

de texte, car, remarquons-le, le droit accordé au propriétaire de conserver sur sa terre les pailles et fumiers suivant estimation, n'est autre qu'une sorte d'expropriation dans un intérêt privé. Or, il est de principe, en matière d'expropriation, que l'indemnité doit être payée au préalable. « A un autre point de vue, ajoute M. Guillaouard, il y a deux obligations corrélatives à remplir, celle du fermier sortant, de livrer les pailles et fumiers, celle du propriétaire, de l'indemniser et le fermier ne peut être obligé de remplir son obligation si le propriétaire ne remplit pas la sienne (1). » Nous n'hésitons pas à conclure que le fermier a le droit de retention qui n'est d'ailleurs que l'application des principes généraux en matière d'obligation.

Ce n'est pas seulement du jour où finit le bail que le fermier sortant doit livrer les pailles et engrais. Son successeur a le droit de les exiger aussitôt qu'il en a besoin et qu'il devient nécessaire de répandre les fumiers sur la terre, sans cela la disposition de la loi serait absolument inutile, le bail pouvant finir à une époque où il ne serait plus possible de labourer.

Remarquons encore que notre article est absolument étranger aux semences, en ce sens que le fermier sortant doit laisser les graines seulement dans le cas où il les a reçues, mais le propriétaire n'aurait pas le droit de les retenir en s'appuyant sur la dernière disposition de notre texte. Il en était autrement, d'après un décret du deuxième jour complémentaire de l'an III, par lequel la Convention nationale avait décidé que « tout proprié-

(1) Guillaouard, eod.

taire faisant valoir par suite d'une expiration de bail, et qui se trouve dans le cas de réensemencer ses terres sans avoir eu part à la récolte qui vient de se faire, pourra exiger de son fermier sortant, à compte sur ses fermages en nature, la quantité de grains qui lui sera nécessaire pour faire ses ensemencements. » Cette disposition législative a été abrogée par le Code civil. Il nous semble cependant qu'on aurait pu faire valoir, pour les semences, les mêmes arguments qui ont été présentés pour les fourrages et les engrais. L'intérêt de l'agriculture est aussi bien en jeu, et il peut être quelquefois aussi difficile de trouver de bonnes graines que de se procurer de bons fourrages et de bons engrais.

Rapports du fermier entrant et du fermier sortant

Dans le bail à loyer, le locataire entrant ne prend possession de la maison qu'après le départ du locataire sortant. Dans le bail à ferme, la transition n'est pas aussi simple : le fermier sortant peut avoir, à l'expiration de son bail, des récoltes sur pied qu'il faut lui permettre de recueillir ; à l'inverse, l'entrant a besoin de préparer les terres pour semer. Il y a donc deux intérêts en présence qu'il fallait concilier : c'est le but de l'article 1777 qui s'occupe de la transition d'un bail à l'autre. D'après ce texte, le fermier sortant doit donner à l'entrant les logements convenables et autres facilités pour les travaux de l'année suivante ; réciproquement le fermier entrant doit procurer à celui qui sort les mêmes facilités pour la consommation des fourrages et pour les récoltes restant à faire.

Cette situation de communauté entre fermiers peut

être d'une durée plus ou moins longue, suivant l'époque de la fin du bail. En Normandie, les baux sont généralement faits pour la Saint-Michel. Le fermier sortant façonne les terres pour la semence du blé de telle sorte que le fermier entrant n'a qu'à ensemercer ; le fermier sortant continue d'avoir droit aux herbes jusqu'à Noël ; il conserve sur la ferme ses bestiaux, mais il doit laisser à l'entrant un logement suffisant pour ses chevaux de labour ; de même la récolte des pommes lui appartient ; enfin il a droit de laisser ses blés engrangés jusqu'à la Saint-Jean suivante, et l'entrant doit lui fournir un logement et un four pour deux batteurs et une servante.

Pour les fourrages tels que paille, vesce, etc., le fermier sortant doit faire battre chaque jour une certaine quantité de gerbes afin de ne point priver la ferme de paille nécessaire pour la nourriture et la litière des bestiaux.

On voit par là combien de difficultés peuvent surgir entre les deux fermiers. Aussi s'est-on préoccupé de cette question et a-t-on demandé l'entrée en jouissance à une seule et même époque : en juin, par exemple, le fermier entrant devant payer la valeur des récoltes sur pied au fur et à mesure de leur maturité.

Quoi qu'il en soit, à l'heure actuelle, cette matière est encore régie par l'article 1777. *Quid* en cas de difficulté?

Par exemple, le fermier entrant peut avoir droit à diverses indemnités si le mauvais état de culture a rendu le terrain impropre à l'usage auquel il était destiné, peut-il s'attaquer directement au fermier sortant?

La jurisprudence a varié sur ce point. Ainsi un arrêt de la Cour de Rennes a décidé qu'un nouveau fermier peut exiger de son prédécesseur les réparations dues par

lui, mais que le bailleur doit être mis en cause sur la demande de ce dernier (1).

Il nous semble que cette opinion doit être rejetée : les fermiers, l'entrant et le sortant, sont étrangers l'un à l'autre, ils n'ont traité qu'avec le propriétaire et c'est à celui-ci qu'ils doivent s'adresser. Aussi a-t-il été jugé par le tribunal de Langres que le fermier entrant n'est point fondé à actionner en dommages-intérêts son prédécesseur, sous prétexte que les immeubles à lui affermés, ne lui ont pas été délivrés dans l'état promis d'après le bail ou ont été dépréciés par les agissements de l'ancien fermier (2). Il ne peut s'en prendre qu'à son propriétaire.

On pourrait objecter l'article 1777 qui crée des liens de droit entre le fermier entrant et le fermier sortant, nous répondrions que ce lien juridique n'existe entre eux que pour la période de temps pendant laquelle ils occupent en commun la ferme. Mais notre texte est absolument étranger aux questions d'indemnités qui peuvent être dues pour mauvaises cultures ; il est également étranger aux pailles de la dernière récolte que le preneur doit laisser sur la ferme : c'est au propriétaire d'agir. Il n'y a lien de droit, dans ce dernier cas, qu'entre le fermier sortant et le propriétaire qui, seul, a le pouvoir de retenir les pailles, d'après l'article 1778. Quelques auteurs vont même plus loin, ils enseignent qu'il ne faut pas conclure de ce que l'article 1777 règle les rapports des fermiers entre eux, qu'ils puissent agir directement l'un contre l'autre. La meilleure procédure est de s'adresser au propriétaire et ils ne pourraient s'actionner l'un et l'autre

(1) Rennes, 11 mai 1815. — Dal. rép. n° 866.

(2) Trib. Langres, 15 juin 1887. La loi du 21 février 1888.

qu'à la condition que le fermier réclamant ait préalablement signifié son bail à l'autre. On peut citer, à l'appui de cette thèse, un arrêt de Bourges qui décide : que si le fermier entrant est obligé de serrer la récolte du fermier sortant et qu'il s'y refuse, le fermier sortant doit actionner le propriétaire directement pour le forcer à la serrer lui-même ou à la faire serrer par son nouveau fermier (1).

Le propriétaire qui reçoit du précédent fermier une indemnité pour mauvaise culture ou pour les réparations à faire et qui ne la donne pas au nouveau preneur, ne peut en exiger de ce dernier à sa sortie. C'est la conséquence du principe que le fermier rend à sa sortie la chose dans l'état où il l'a reçue. Or ici elle se trouve en mauvais état lors de l'entrée en jouissance, puisque de ce chef le propriétaire reçoit une indemnité quelconque qu'il garde par devers lui; si, à la fin du nouveau bail, les réparations à faire sont estimées le même prix, le propriétaire n'aura pas à se plaindre puisque le fermier lui rend la chose dans l'état où il l'avait reçue. Si, au contraire, celui-ci a touché l'indemnité, il a dû l'employer à faire les réparations nécessaires et il sera considéré comme ayant reçu la ferme en bon état; dès lors il devra la rendre ainsi, sinon il sera condamné à des dommages-intérêts.

Il peut arriver que le fermier entrant soit tenu de certaines impenses vis-à-vis de l'ancien fermier, car nul ne peut s'enrichir aux dépens d'autrui. On ne peut donner à ce sujet aucune règle générale, c'est là surtout une

(1) Bourges, 24 février 1826. Dal. rép. n° 851.

question de fait. Il a été jugé que c'est le nouveau fermier qui doit indemniser le sortant de ses frais de labour et d'ensemencement faits après la cessation du bail ; au contraire, les frais de fumure faits avant la fin du bail sont dûs par le propriétaire.

Le droit de réclamer les paiements, suivant estimation des engrais et autres droits du fermier, se trouvant dans les terres que celui-ci est obligé d'abandonner, est une suite du bail intervenu entre le propriétaire et le fermier. Or le fermier entrant est complètement étranger à cette convention et si parfois, dans la pratique, les estimations d'engrais et autres droits se règlent entre les fermiers, cela n'empêche pas le propriétaire de rester engagé, sauf dans le cas où l'un des deux fermiers aurait signifié son bail à l'autre et qu'il se soit opéré novation. D'ailleurs, comme nous l'avons déjà fait remarquer, cette solution est la conséquence de l'article 1778, C. c.

Le fermier sortant, qui est obligé, d'après son bail, de remettre une déclaration au fermier entrant, doit fournir un état détaillé, pièce par pièce, de l'héritage dont il a joui avec les indications exactes des dimensions et contenance ainsi que le nom des propriétaires voisins. Cet état doit émaner du fermier sortant qui n'accomplirait pas son obligation en remettant une déclaration plus ancienne dont les énonciations pourraient ne plus être exactes.

Nous ne saurions examiner toutes les questions, et elles sont nombreuses, auxquelles peuvent donner lieu les rapports du fermier entrant et du fermier sortant. Nous avons voulu seulement indiquer les plus communes et donner les solutions qui nous paraissent les plus juridiques. Toutefois nous devons faire remarquer que, sur

ce point spécial, comme dans toute la matière du louage, il faut tenir compte des usages locaux qui ont une grande influence sur la portée des conventions des parties. Mais il ne faut rien exagérer, il y a un juste milieu et on doit se souvenir que si les usages locaux peuvent servir à interpréter les droits et obligations des fermiers et du propriétaire, ils ne peuvent pas les créer (1).



(1) Bruxelles, 21 février 1882. J. E. 1832, p. 219.

CONCLUSION

Depuis le Code civil, certaines lois sont venues modifier les droits du bailleur et du fermier. Nous voulons parler des lois de 1855, sur la transcription, du 19 février 1889, sur le privilège du bailleur, et du 11 juillet 1892, sur l'exercice du droit de revendication du bailleur, dont nous allons exposer sommairement le but et les principales dispositions.

La loi de 1855 avait pour objet : la transcription en matière hypothécaire. On reprenait en quelque sorte les principes posés dans la loi de brumaire an VII : la publicité des mutations d'immeubles, des droits réels et des charges dont ils sont grevés.

La transcription est la formalité destinée à procurer un moyen facile aux créanciers ou acquéreurs de connaître les mutations de la propriété immobilière et les démembrements ou charges qui peuvent en altérer la valeur. Théoriquement le bail n'est ni un démembrement de la propriété, ni une charge qui pèse sur elle. Toutefois, les longs baux peuvent, dans une certaine mesure, diminuer la valeur vénale de la propriété, l'acheteur étant obligé de supporter ce contrat souvent passé à vil prix. Aussi a-t-on décidé de rendre publics certains baux :

« Sont également transcrits, dit l'article 2, n^{os} 4 et 5 de la loi de 1855, les baux d'une durée de plus de dix-huit années. — Tout acte ou jugement constatant, même pour bail de moindre durée, quittance ou cession d'une somme équivalente à trois années de loyers ou fermages non échus. »

Cette dernière disposition est faite dans le but de déjouer les fraudes résultant de la collusion du bailleur et de son fermier : les créanciers ayant un grand intérêt à savoir si les loyers ne sont pas payés d'avance ou cédés. Le même intérêt existe pour l'acquéreur qui serait obligé de subir les paiements de loyers ou fermages que le preneur a pu faire par anticipation et dont il y aurait des quittances avec dates certaines.

Les baux de dix-huit années, dit notre texte, doivent être transcrits pour être opposables aux tiers. Cette disposition législative a donné naissance à quelques questions.

Que faut-il décider si, par un renouvellement de bail, le preneur a une jouissance de plus de dix-huit années ? Par exemple, un fermier a un bail de neuf ans, trois années avant la fin de ce contrat il en fait un nouveau pour une durée de seize ans. Est-il obligé de transcrire ?

PREMIÈRE OPINION. — Il n'y a pas lieu à transcription, le bail n'ayant pas, en réalité, une durée de dix-huit années, car, dit-on, si vous arrivez à ce chiffre et même plus, c'est parceque vous comptez les trois ans qui restent à courir sur l'ancien bail. Mais ce n'est pas cela que la loi a voulu : d'après son texte, il faut un bail de plus de dix-huit ans ; or ici il n'est que de seize, donc

pas de transcription. D'ailleurs, il faut limiter l'étendue de cette disposition législative.

DEUXIÈME OPINION. — La théorie précédente commet une erreur. Il ne s'agit pas seulement de s'appuyer sur le texte même de la loi, il faut aussi rechercher quel est son but. Ce que l'on veut, c'est prévenir les tiers de l'existence d'une longue jouissance. Il ne faut pas examiner si l'instrumentum est de dix-huit années, mais si l'occupation par le fermier est de ce laps de temps. Or, d'après notre hypothèse, le fermier a une jouissance de dix-neuf ans, par conséquent il sera obligé de transcrire.

Quid si un acquéreur dont le titre n'est pas transcrit se trouve en présence d'un fermier ayant un bail de plus de dix-huit ans, également non transcrit? L'acquéreur pourra-t-il expulser le fermier? Il faut répondre affirmativement. L'article 3 indique quelles sont les personnes qui peuvent se prévaloir du défaut de transcription : ce sont les tiers qui ont des droits sur l'immeuble et qui les ont conservés en se conformant aux lois. Mais ici aucune des parties n'a de droit régulièrement conservé ; les deux droits en présence ne sont pas d'ailleurs de même nature : l'un est réel, l'autre est personnel. Or l'acquéreur peut dire mon droit réel ne pourrait être contesté que par un tiers ayant un autre droit réel antérieur au mien et régulièrement conservé. Or, ici, vous, fermier, vous n'avez qu'un droit personnel non transcrit qui ne peut en aucune façon primer mon droit réel.

Remarquons que le défaut de transcription a pour résultat de rendre non opposable aux tiers, non pas le bail en entier, mais ce qui est supérieur à la période de dix-huit ans (art. 3, § 2).

Mais quel est le point de départ de ce délai? Trois opinions sont en présence :

PREMIER SYSTÈME. — Les dix-huit années courent à partir du jour du bail. On a voulu rendre publics ces espèces de baux et quand ils ne sont pas transcrits, ils ne sont pas conformes au vœu de la loi qui les examine au moment de leur naissance.

DEUXIÈME SYSTÈME. — Le point de départ doit être le jour de la transcription de la vente : de deux choses l'une, ou bien la durée de jouissance qui reste à courir est inférieure à dix-huit années, pas de transcription ; ou bien elle est supérieure, il faut transcrire. La loi examine le bail quand il se trouve en conflit avec la vente. Or le conflit n'existe qu'à partir de la transcription de celle-ci, puisque sans cela la vente est non opposable aux tiers.

TROISIÈME SYSTÈME. — Le fermier, pour conserver son droit, doit avoir fait la transcription au jour de la vente. Ce que la loi a prévu, c'est bien le conflit entre l'acquéreur et le preneur. Mais si, comme nous l'avons vu, l'intention du Législateur est d'avertir le tiers acquéreur des charges qui pèsent sur l'immeuble ou des circonstances qui en diminuent la valeur vénale, il est évident qu'il doit être en mesure de connaître cette situation au moment où il contracte. Par conséquent, c'est avant cette époque là que le preneur doit avoir transcrit.

La loi de 1855 avait pour but, tout en traitant de la transcription hypothécaire, de développer le crédit immo-

bilier. Un décret du 28 février 1852 avait créé le crédit foncier. Pour développer cette institution, il fallait qu'on ne pût faire des prêts qu'en connaissance de cause. Or, jusqu'à cette époque, aucune publicité n'existait indiquant les mutations, les droits réels, etc., dont la propriété était l'objet; c'était là un vice qu'il fallait combler et le meilleur moyen était la réforme hypothécaire. « Une telle réforme, lit-on dans l'exposé des motifs, donnerait à la propriété immobilière le rang qu'elle doit occuper dans la fortune publique ; elle ferait de la loi hypothécaire française la base profonde et sûre de ce que, en économie politique, on peut appeler le crédit foncier. »

Cette question du crédit a souvent été agitée. La loi de 1855 pouvait venir aider ceux qui avaient quelque propriété à se procurer des capitaux. Mais il existe toute une classe de cultivateurs ne possédant que leur outillage agricole et leurs bestiaux, qui peuvent aussi être forcés un jour d'avoir recours au crédit. La loi de 1855 ne leur était d'aucun secours. Leur situation méritait cependant qu'on vint à leur aide.

Diverses propositions ont été faites à ce sujet. En 1882, on déposa, au Parlement, un projet de loi sur le crédit agricole mobilier. Le projet, plusieurs fois renvoyé, soit devant la Chambre des Députés, soit devant le Sénat, a été beaucoup restreint, il est devenu la loi du 19 février 1889, modifiant l'article 2102 du Code civil, et s'occupant aussi du sort réservé aux indemnités d'assurances dues au fermier en cas de sinistre.

Dès 1866, on avait reconnu que l'étendue du privilège du bailleur était exagérée. D'après le Code civil, en effet, le propriétaire ayant un bail authentique ou avec date

certaine, avait privilège, sur le mobilier garnissant la ferme, pour toutes les années échues, l'année courante, et les années à échoir. De sorte que tout le mobilier garnissant la ferme pouvait être un jour absorbé tout entier par le bailleur, et que les fermiers trouvaient difficilement prêteurs.

Le nouvel article 2102 limite ainsi ce droit du propriétaire :

« Le privilège accordé au bailleur d'un fonds rural, par l'article 2102 C. c. ne peut être exercé, même quand le bail a acquis date certaine, que pour le fermage des deux dernières années échues, de l'année courante et d'une année à partir de l'expiration de l'année courante, ainsi que pour tout ce qui concerne l'exécution du bail et pour les dommages-intérêts qui pourront lui être accordés par les tribunaux. »

Ainsi donc, le privilège du bailleur ne peut avoir une étendue de plus de quatre années en ce qui concerne les sommes dues pour fermages. La restriction ne s'applique qu'à celles-là, « la garantie reste entière pour les indemnités et obligations résultant de l'exécution du bail (1). »

Cette disposition légale a été vivement attaquée comme portant atteinte au droit de propriété du bailleur, et comme ne devant profiter qu'aux créanciers du fermier et non au fermier lui-même. Le privilège du bailleur se réduit en définitive aux valeurs mobilières apportées par le preneur. Or, il n'est obligé de garnir que pour garantir une annuité du bail; le privilège n'a donc

(1) Rapport de M. Manoury, à la Chambre, le 17 novembre 1888, Off. du 31 mars 1889, annexe n° 3194.

qu'une importance bien limitée et il est loin d'être excessif. Puis, en pratique, un fermier qui n'a pas payé un bailleur depuis deux ans trouvera difficilement à emprunter. C'est donc en faveur de créanciers imaginaires ou d'un homme bien imprudent que l'on attaque le droit de propriété et les principes qui sont posés dans nos lois.

On a répondu, à juste titre, qu'il est des cas où le privilège actuel est excessif et pour le démontrer on a pris l'exemple suivant : « Voilà un fermier qui, par suite de la crise agricole, est déjà arriéré de deux années ; son propriétaire ne veut ou ne peut attendre, il a besoin de recourir au crédit. Trouvera-t-il un prêteur, alors même que son mobilier est plus que suffisant pour répondre du paiement d'un nombre d'années supérieur à ce qu'il doit, si l'on sait que tout son mobilier est la garantie, non seulement des deux fermages échus, mais de toutes les années de jouissance ? Evidemment non, à moins de recourir aux usuriers qui lui feront payer cher les risques courus. »

La deuxième disposition de notre loi modifie une jurisprudence constante en ce qui concerne le droit que le propriétaire peut prétendre avoir sur les indemnités dues au fermier par suite d'assurances en cas d'incendie ou autres sinistres. La jurisprudence refusait au créancier hypothécaire ou privilégié tout droit à cette indemnité, et s'il voyait périr la chose, objet de son gage, il n'avait aucun droit sur l'indemnité représentative de cette chose. L'article 2 de notre loi adopte une solution contraire.

« Les indemnités dues par suite d'assurances contre l'incendie, contre la grêle, contre la mortalité des bétiaux ou les autres risques, sont attribuées, sans qu'il y

ait besoin de délégation expresse, aux créanciers privilégiés ou hypothécaires suivant leur rang.

» Néanmoins, les paiements faits de bonne foi, avant opposition, sont valables. »

Ce dernier paragraphe a pour but de sauvegarder les intérêts de l'assureur qui a payé de bonne foi.

A côté de ces indemnités, il en existe d'autres qui ont un semblable caractère : la valeur représentative de la chose. Nous voulons parler du risque locatif ou du recours du voisin. Il était juste d'appliquer à ces deux hypothèses la solution adoptée dans l'article précédent pour les indemnités en cas d'assurances contre l'incendie. C'est pourquoi l'article 3 s'exprime ainsi :

« Il en est de même des indemnités dues en cas de sinistre par le locataire ou par le voisin, par application des articles 1733 et 1382, Code civil.

« En cas d'assurance du risque locatif ou du recours du voisin, l'assuré ou ses ayant-droit ne pourront toucher tout ou partie de l'indemnité sans que le propriétaire de l'objet loué, le voisin ou le tiers subrogé à leurs droits, aient été désintéressés des conséquences du sinistre. »

Lorsque le locataire et le voisin, dit à ce sujet le Rapporteur de la loi, se sont fait assurer pour le montant de l'indemnité qui pourra être réclamée par le propriétaire incendié, il est clair que leur droit de réclamer le versement à leur profit de cette indemnité ne naîtra que lorsqu'il l'auront payée au propriétaire, car c'est contre le risque de ce paiement qu'ils ont contracté l'assurance (1).

(1) Rapport de M. Manoury, 17 novembre 1888, eod.

On s'est demandé si l'indemnité due par l'assureur devait être payée au propriétaire alors même que, conformément à l'article 1733, le fermier ne devait rien. On a répondu que la loi de 1889 ne faisait aucune innovation aux dispositions de l'article 1733, C. c. « La Compagnie ne doit l'indemnité que si le risque locatif est en jeu... Nous ne modifions pas cet article, nous nous bornons à dire que lorsqu'il y aura lieu à indemnité, cette indemnité sera dévolue au propriétaire de préférence aux autres créanciers (1). »

L'article 4 s'occupe d'une disposition transitoire : « Les dispositions de l'article 2 ne préjudicieront pas aux droits des intéressés dans le cas où l'indemnité aurait fait l'objet d'une cession éventuelle à un tiers, par acte ayant date certaine au jour où la présente loi sera exécutoire, à la condition toutefois que le transport, s'il n'a pas été notifié antérieurement, en conformité de l'article 1690, Code civil, le soit au plus tard dans le mois qui suivra. »

L'article 2102 du Code civil, dans son dernier paragraphe, permet au propriétaire d'un bien affermé de saisir revendiquer le mobilier et le bétail sorti des mains du fermier dans un délai de quarante jours. Or une jurisprudence récente (2) décidait que ces objets formant le gage du bailleur, alors qu'ils auraient été vendus en foire ou dans un marché, pouvaient être repris par lui sans qu'il soit obligé d'en payer la valeur. En un mot, on n'appliquait pas au bailleur l'article 2280 C. c.

(1) Discours de M. Lacombe, séance du 6 mars 1888

(2) Cassation, 30 octobre 1888, D. 89-4-61.

sous prétexte que le locateur qui revendique l'animal vendu n'agit pas comme propriétaire, mais comme créancier ayant un droit de suite sur la chose affectée à son gage et le droit de suite l'exonère de l'obligation de rendre le prix. Qui ne voit que cette jurisprudence portait atteinte à la situation des fermiers, et on peut le dire, des propriétaires eux-mêmes ; nul acheteur n'étant certain que l'animal dont il se rendait acquéreur ne lui serait pas un jour repris par un bailleur, il en résultait une perturbation dans les foires et marchés.

Aussi un projet fut-il déposé le 4 novembre 1890 par M. Emile Lenoël, sénateur et quelques autres de ses Collègues, tendant à appliquer au bailleur la disposition de l'article 2280. « Cet article, lit-on dans l'exposé des motifs, a pour but de favoriser les transactions et d'assurer contre tout danger l'acheteur de bonne foi qui achète et paye en foire les animaux même lorsqu'ils ont été perdus ou volés. Il faut que la même garantie existe au profit de celui qui achète des animaux d'un fermier qui en était propriétaire, lors même que le bailleur croit devoir les revendiquer ensuite (1). »

La loi du 13 juillet 1892 a donné satisfaction aux auteurs du projet, qui s'étaient fait l'écho des nombreuses réclamations des agriculteurs. Elle est ainsi conçue :

« ARTICLE UNIQUE : Le bailleur qui revendique, en vertu de l'article 2102, les meubles déplacés sans son consentement et qui ont été achetés dans les mêmes

(1) Exposé des motifs, Off. 11 février 1891, annexes, p. 10, n° 6.

conditions, doit également rembourser à l'acheteur le prix qu'ils lui ont coûté. »

On a adressé au principe de cette loi le reproche qu'il avait pour résultat d'annihiler le privilège du bailleur. Quel est en effet ce privilège ? C'est le droit pour le bailleur de toucher par préférence le prix des objets qui forment son gage et on le supprime en mettant le bailleur dans l'obligation de payer la valeur même des objets sur lesquels repose son privilège. Puis, en pratique, cette disposition légale favorisera la fraude. On dit que dans ce cas le propriétaire ne sera pas tenu à restitution du prix de la chose vendue. Oui, mais à cette condition qu'il fasse la preuve de la fraude, car la mauvaise foi ne se présume pas, et elle se présupera d'autant moins que l'achat a été fait dans une foire ou dans un marché ; de plus l'acquéreur pourra opposer la maxime : en fait de meubles, possession vaut titre. C'est donc anéantir le droit de revendication, et mettre le bailleur dans la nécessité d'intenter un procès fort coûteux dans lequel il aura les plus grandes chances de ne pas réussir.

A cette objection on a répondu, avec raison, que le privilège restait intact, et que le principe de l'article 2280, appliqué au privilège du bailleur, ne pouvait le faire disparaître. Il ne faut pas non plus oublier le but de la loi qui est de donner toute la sécurité possible aux transactions et par cela même de les encourager. Puis dans quelles conditions s'appliquera la disposition de notre texte ? Ce ne sera certes pas quand le fermier sera en règle, mais bien lorsqu'il ne pourra payer ses fermages. Or, dans cette hypothèse, le propriétaire peut sauvegarder ses droits, en opérant une saisie-gagerie con-

formément à l'article 819 du Code de procédure civile. S'il ne l'a pas fait et s'il souffre quelques difficultés pour faire valoir son droit de revendication, il ne doit s'en prendre qu'à lui de n'avoir pas usé des mesures conservatoires que lui offre la loi.

Ainsi donc, sécurité des transactions, restriction du privilège du bailleur pour faciliter le crédit agricole mobilier, réforme hypothécaire dans le but de favoriser le crédit immobilier : telles sont les principales réformes apportées dans ces derniers temps en notre matière. Mais il semble qu'il reste beaucoup à faire et que le contrat de bail à ferme doit encore appeler l'attention du Législateur. Le fermage joue un rôle de premier ordre dans notre économie rurale. Il y a dans ce contrat deux classes de citoyens intéressés, l'une qui possède le sol, l'autre qui l'exploite. Comment régler ces deux intérêts, comment intéresser le fermier à l'amélioration du sol ? Telles sont les questions qui se posent et se sont déjà posées.

En 1878, une enquête sur la situation des cultivateurs était entreprise à la demande du Ministère de l'Agriculture et une des principales questions mises à l'étude était la situation des fermiers.

Depuis lors, cette question a été longuement agitée, et les sociétés d'agriculture ont publié à ce sujet de longs travaux. Dans l'exposé que nous avons fait des règles qui régissent le bail à ferme, nous avons indiqué sommairement quelques-unes des dispositions qui peuvent entraver l'amélioration de la culture. Ces critiques s'appliquent aux points suivants : à l'obligation de l'assolement, à l'usage à faire des pailles et fourrages, au mode de trans-

mission de la ferme par le fermier sortant au fermier entrant, enfin à la question des améliorations.

Une des principales objections que l'on fait à l'obligation où est le fermier de maintenir l'assolement, est qu'elle empêche l'amélioration continue. Depuis plusieurs années, les fermiers jouissent, en fait, d'une certaine liberté à ce sujet. Pendant le cours du bail, ils peuvent modifier le système des saisons, pourvu, bien entendu, que la terre n'en souffre pas une diminution de fertilité ; mais le fermier sortant étant obligé de restituer à la fin du bail la terre suivant le système d'assolement auquel elle était soumise à son entrée, il s'en suit que toutes les améliorations qu'il a pu faire sont inutiles. Il est vrai que l'on peut craindre, en accordant trop de liberté au preneur, l'épuisement de la terre. Aussi, pour parer à cet inconvénient, a-t-il été proposé que le fermier sortant devrait être en mesure de justifier qu'il a restitué au sol, en engrais convenable, l'équivalent de ce qu'il en a tiré par ses récoltes. Il devrait, en outre, livrer à son successeur une quantité de terre en jachères en rapport avec l'assolement (1).

Une autre critique a été faite. Dans l'état actuel de notre législation, le preneur doit dépenser sur la terre les pailles et fourrages qui y sont nés et il ne peut les vendre. Or, dit-on, il nous semble avec quelque raison, il y aurait peut-être plus d'intérêt à laisser aux fermiers la libre disposition de ces dites pailles. Ils pourraient ainsi se procurer des capitaux dont ils peuvent avoir besoin, mais à la condition, et c'est là ce qui sauvegar-

(1) *Bulletin de la Société des agriculteurs de France*, 15 février 1867, p. 156.

derait l'intérêt du propriétaire, qu'ils puissent justifier qu'ils ont rendu à la terre des engrais pris au dehors de la ferme et pouvant être considérés comme l'équivalent de ceux qui seraient provenus de la consommation des pailles et fourrages excrues sur la ferme.

Nous ne ferons que rappeler ici l'inconvénient résultant de la transmission d'un bail à l'autre. Les terres n'étant pas toutes livrées à la même époque par le fermier sortant à son successeur, il en résulte une cohabitation qui peut amener entre les preneurs plus d'une difficulté. Pour parer à cette éventualité, on a proposé la livraison de la ferme en un seul et même terme. L'époque qui semblerait la plus propice est, nous l'avons déjà dit, la date du premier juin. A ce moment le fermier sortant a fait toutes ses récoltes, battu son grain, etc. D'un autre côté, le fermier entrant aura le temps nécessaire pour préparer les terres et ses semences ; quant aux récoltes sur pied à cette époque, elles appartiennent au fermier qui sort, puisque c'est lui qui les a ensemencées, seulement on pourrait permettre à son successeur de les lui acheter à dire d'experts au fur et à mesure de leur maturité.

Il reste une question qui doit particulièrement attirer notre attention et qui a été plus d'une fois soumise au Parlement. Nous faisons allusion à l'indemnité due au fermier sortant pour toute amélioration non épuisée à la fin de son bail. Cette question n'est pas nouvelle, des propositions de loi ont été soumises en ce sens au Pouvoir législatif depuis 1850. Les deux dernières ont été présentées à la Chambre des Députés dans le courant de la dernière législature. Elles sont ainsi conçues :

PREMIÈRE PROPOSITION. — Le propriétaire devra tenir compte au fermier des deux tiers de la plus-value que celui-ci aura procurée au fonds loué par ses travaux de culture et qu'il aura fait constater contradictoirement avant sa sortie.

Toute clause du bail ou convention ayant pour but d'empêcher l'application de la loi, sera nulle et de nul effet.

Ce qui concerne les plantations et constructions continuera à être régi, à défaut de convention, par les dispositions de l'article 555, Code civil.

DEUXIÈME PROPOSITION. — A défaut de convention spéciale, le propriétaire devra tenir compte au fermier des deux tiers de la plus-value que celui-ci aura procurée au fonds loué par ses travaux de culture, par des amendements, fumiers ou engrais, et qu'il aura fait constater contradictoirement au moment de sa sortie.

Le fermier sortant sera indemnisé, dans la même proportion, de la plus-value résultant de tous autres ouvrages qu'il aura faits sur le fonds, s'il justifie que ces ouvrages ont été exécutés avec le consentement exprès ou tacite du bailleur.

Le juge pourra, suivant les circonstances, décider que l'indemnité due par le propriétaire au fermier, sera payée en plusieurs termes, avec ou sans intérêt.

Toute clause du bail ou convention ayant pour objet de priver le fermier de la totalité de la plus-value sera nulle et de nul effet.

Entre ces deux projets de loi, il existe des différences importantes. Tandis que, dans le premier, toutes espèces d'améliorations provenant de la culture devront être

indemnisées, qu'elles soient faites ou non avec le consentement du propriétaire ; dans le second, on distingue entre les travaux de culture, amendements, fumiers ou engrais, lesquels pourront être faits sans consentement du propriétaire (sauf clause contraire) et les autres travaux qui ne pourront donner lieu à indemnité que s'ils ont été exécutés avec le consentement exprès ou tacite du propriétaire.

Notre intention n'est pas d'examiner ces deux projets, mais seulement le principe du droit à l'indemnité due au fermier pour amélioration non épuisée à sa sortie.

Deux théories sont en présence : l'une favorable à l'indemnité, l'autre qui la repousse.

Première opinion

On s'appuie d'abord sur l'équité. Le propriétaire, dit-on, a droit à une indemnité si le fermier rend sa terre en mauvais état, c'est ce qui résulte de l'article 1766, C. c. Pourquoi dès lors, par une juste réciprocité, le fermier qui a augmenté par ses travaux la productivité du sol n'aurait-il pas droit, à son tour, à une indemnité ? Nul ne doit s'enrichir aux dépens d'autrui.

En second lieu, l'indemnité est le seul moyen d'encourager les améliorations. Or, actuellement, avec nos baux de six, neuf ou douze ans, et ceux-ci sont rares, il se produit deux périodes pendant la durée du bail : dans la première, le fermier fait tout ce qu'il peut pour mettre la terre en état de produire son maximum de rendement ; dans la seconde, au contraire, il cesse de faire des frais dont il ne pourrait avoir le temps de tirer profit et qui bénéficieraient, soit au propriétaire, soit à

un autre preneur. De sorte que le travail antérieur est perdu et qu'il est toujours à recommencer. Il y a à l'heure actuelle des alternatives d'amélioration culturale et d'épuisement succédant fatalement l'une à l'autre et « le pays ne saura jamais ce que la fortune publique perd ainsi chaque année par l'épuisement des fumures en fin de bail. » Aussi l'intérêt général exige-t-il qu'on remédie au plus tôt à cet état de chose.

Un troisième argument est encore présenté par les partisans de cette opinion : le droit à l'indemnité pour amélioration sera une cause de crédit. Le cultivateur trouve difficilement à emprunter sans gages ou répondant. S'il n'a pas de propriété il ne peut offrir que son mobilier de ferme, ses bestiaux, ses récoltes, qui forment souvent le seul avoir d'un fermier, mais qui ne constituent que des gages éphémères d'enlèvement trop facile et n'offrant aucune garantie : « au contraire si la loi vient dire que les améliorations, les amendements, les engrais, en un mot la plus-value qu'il a donnée à son exploitation lui appartient et lui sera payée, cela constituera un gage aussi sûr que la propriété elle-même (1). »

Enfin, ajoute-t-on, notre pays ne peut rester en retard des autres nations ; le principe dont nous réclamons l'insertion dans nos lois est déjà adopté par l'Angleterre qui est pourtant un pays où le principe de la propriété est poussé à son extrême limite et auquel il est interdit de toucher.

Avant d'exposer la seconde théorie, résumons aussi

(1) *Bulletin de la Société des Agriculteurs du Nord*, 1888, p. 667,

brèvement que possible les principales dispositions des lois anglaises de 1875 et de 1883 auxquelles on vient de faire allusion.

La loi anglaise de 1875 avait un caractère facultatif en ce sens que le bailleur et le fermier pouvaient y déroger et même exclure complètement son application par un contrat signé des deux parties. Mais dans le cas où ce contrat n'existait point, la loi devenait la règle des contractants.

Le principe de l'indemnité pour cause d'amélioration étant posé, la loi anglaise faisait une distinction entre les diverses espèces d'améliorations qu'elle rangeait dans trois catégories différentes.

La première classe comprenait les amendements les plus importants, au nombre de treize, parmi lesquels on peut citer : le drainage de la terre, les créations de pâturages permanents, des prairies irriguées, de routes, etc., le défrichement des terres vagues, le colmatage, en un mot tout ce qui modifie profondément l'héritage et tous les travaux qui ont une longue durée d'efficacité, estimée à une période de vingt années.

Le fermier n'est pas libre de faire ces améliorations, il doit se procurer le consentement du bailleur et pouvoir produire la preuve écrite de ce consentement.

La compensation due au fermier pour ces sortes d'amendements est le prix coûtant de chaque amélioration. Il a droit à recevoir chaque année la vingtième partie de la somme qu'il a dépensée. Pendant sa jouissance, le propriétaire ne doit rien, le fermier bénéficiant par ses récoltes des travaux qu'il a faits ; mais s'il quitte la ferme avant que les vingt années soient expirées, le bailleur sera obligé de lui verser les annuités

qui restent pour qu'il rentre complètement dans ses déboursés.

Une différence doit être ici signalée entre l'hypothèse où le bailleur est plein propriétaire et celle où il ne l'est pas, où il n'est qu'usufruitier, par exemple. Tandis que, dans le premier cas, il suffit du simple consentement et que l'amendement ait réellement été exécuté, dans le second, le consentement ne suffit pas, il faut encore que l'amélioration ait, à la fin du bail, augmenté la valeur locative de la ferme. De là découle une autre différence au point de vue du quantum de la compensation. Quand le propriétaire est absolu, le fermier est remboursé de son capital en espèce et en argent : en espèce, pendant sa jouissance, en argent, lorsqu'à la fin du bail, l'amélioration n'est point épuisée. S'agit-il d'un usufruitier, le fermier se trouve remboursé par les effets de l'amendement tant que dure son occupation ; mais au terme de son fermage, au lieu de recevoir le montant de sa mise de fonds pour la période qui reste à courir pour laquelle l'amélioration est censée subsister, la compensation à laquelle il aura droit « ne doit pas aller au-delà d'une somme représentant équitablement l'addition que l'amélioration, tant qu'elle demeure inépuisée à l'expiration du bail, donne alors à la valeur locative de la ferme. »

Dans la deuxième classe on fait entrer toutes les améliorations dont l'effet est moins durable, mais qui subsiste toutefois pendant une période d'environ sept années. Par exemple : la fumure du sol avec os non dissous ; le marnage, le chaulage, etc.

Ici, plus de distinction entre le plein propriétaire et celui qui ne l'est pas. Le consentement du bailleur n'est plus nécessaire : le fermier doit seulement l'avertir un

certain temps avant le commencement des travaux, et si en réponse le propriétaire ne donne pas congé au preneur, celui-ci peut exécuter les améliorations. (Tout fermier qui quitte la terre, ne peut engager l'exploitation de son successeur et obliger le propriétaire à contribuer à ces améliorations.)

Tandis que pour la première espèce d'amendements, le fermier a droit au remboursement de la somme dépensée, dans notre catégorie, la réclamation est seulement admise pour le remboursement de la somme *judicieusement* dépensée pour chaque année subséquente pendant laquelle son occupation continue et que l'amélioration demeure inépuisée.

Le propriétaire ne peut contester l'efficacité de l'amendement, la preuve que le fermier y a dépensé son argent est suffisante, le bailleur peut seulement prétendre que les travaux ont été *injudicieusement* exécutés et ont donné des résultats insuffisants.

Si l'amendement est jugé, d'après une expertise, durable pour sept années, la réclamation pour les améliorations de seconde classe diminue chaque année d'un septième à partir de l'année où les travaux ont été exécutés.

Enfin, dans une troisième catégorie, on range les deux espèces suivantes : 1^o les engrais artificiels ; 2^o la consommation par le bétail de tourteaux ou autres denrées alimentaires non produits sur la ferme et dont l'efficacité est estimée à deux années. Le montant de la compensation résultant de ces amendements est telle portion de la somme judicieusement dépensée pour cet amendement qui représente équitablement sa valeur pour le fermier entrant à l'expiration du bail. Point

n'est besoin du consentement du propriétaire, ni d'avis préalable pour entreprendre ces améliorations. Toutefois pour éviter que les fermiers ne fassent la dernière année des dépenses exagérées, on a décidé que le fermier ne peut être crédité pour la dernière année d'une somme plus forte que la moyenne de ses dépenses pour les mêmes objets pendant les trois dernières années ou une période plus courte, si son occupation est de moins longue durée. De plus on tient compte de la valeur de l'engrais qu'auraient pu produire les pailles et fourrages recueillis sur la ferme et qui ont été vendus. Signalons encore une restriction : le fermier ne peut rien réclamer si, après que l'engrais a été appliqué et le bétail nourri, le fermier a récolté sur les terres ainsi traitées une récolte de blé ou toute autre récolte épuisante.

Telles sont les principales dispositions de la loi de 1875, en ce qui concerne le droit à l'indemnité pour le fermier en cas d'améliorations non épuisées à sa sortie. La loi anglaise de 1883 ne les a guère modifiées, toutefois elle en a changé la portée. Tandis que la première n'était que facultative, la seconde est obligatoire et désormais on ne peut échapper à l'application de la loi.

Deuxième opinion

Revenons maintenant à l'exposé de la deuxième théorie qui repousse toute intervention législative et le principe lui-même de l'indemnité comme portant atteinte à la liberté des conventions et au droit de propriété.

Et d'abord, l'article 1766, C. c. que l'on veut modifier n'est pas aussi contraire à l'équité qu'on a voulu le dire : les obligations qu'il impose sont la conséquence du contrat de louage, contrat librement consenti ; car rien n'oblige le fermier à traiter avec un propriétaire plutôt qu'avec un autre. On dit : s'il détériore la terre, il devra payer une indemnité et il n'aurait aucun droit pour les améliorations qu'il aurait faites : c'est contraire à l'équité et à la justice ! Mais on répond par la considération suivante : ou la ferme au moment du contrat était en bon état et si le fermier la rend telle, il ne fait que remplir son obligation ; ou bien elle était en mauvais état et alors le prix du bail a été diminué d'une somme égale aux capitaux nécessaires pour lui rendre sa fertilité ; et si, à sa sortie, le fermier était indemnisé, il le serait deux fois : à l'entrée, par l'abaissement du fermage, à sa sortie, par l'estimation de la prétendue plus-value.

Puis cette plus-value comment la calculer ? Cela est fort difficile. Quel est l'homme assez compétent, le chimiste assez habile, pour apprécier quelle est, après plusieurs récoltes successives, la somme d'engrais restant encore dans le sol. On voudrait développer la culture intensive au moyen des engrais artificiels ; mais ces engrais n'ont pas toujours produit de bons résultats, ils ne sont parfois qu'un trompe-l'œil, aussi doit-on s'en méfier.

Le but de cette indemnité, a-t-on dit, serait d'encourager les améliorations surtout dans la petite et la moyenne culture. Car dans la grande culture, le propriétaire riche, possédant des capitaux, est presque toujours disposé à faire des sacrifices. On peut craindre

cependant que ce but ne soit manqué. Si le fermier pouvait engager le bailleur dans des frais considérables, il arriverait souvent que celui-ci, pour payer l'amélioration, serait obligé de s'endetter, de vendre tout ou partie de sa terre ou bien de l'hypothéquer. Les petits et moyens propriétaires seraient alors obligés de s'associer, de réunir leurs terres pour ne les louer qu'à un seul et même fermier. Il se fonderait bientôt des sociétés de fermiers qui seraient les maîtres d'un pays et qui deviendraient de véritables exploitants.

Ne peut-on pas craindre que des gens peu scrupuleux essaient de trouver là un moyen de revenus malhonnêtes. Ils pourraient louer des terres pour une courte durée, faire des améliorations malgré le propriétaire qui serait obligé de payer, et passer ainsi de ferme en ferme en se faisant accorder de très sérieuses indemnités pour les changements qu'ils auraient opérés et dont les effets pourraient être plus que douteux.

Enfin, la théorie adverse invoque la loi anglaise et dit qu'il n'est pas vrai que le principe de notre indemnité porte atteinte à la propriété car il n'aurait pas été adopté en Angleterre, dans ce pays où le respect de la propriété individuelle est poussé jusqu'au culte, où la propriété privée est en quelque sorte sacrée. »

Mais c'est là une erreur : la propriété en Angleterre est loin d'être considérée comme un droit absolu.

Voici ce qui s'enseigne à l'école de droit en Angleterre :
« La première chose que l'étudiant a à faire, c'est de se débarrasser de l'idée d'une propriété absolue. Une pareille notion est tout à fait étrangère à la loi anglaise.
» Aucun homme, d'après notre loi, n'est propriétaire

» absolu des terres ; il peut avoir seulement sur elles un droit d'estate (1). »

« On comprend dès lors le peu de répugnance des législateurs anglais à intervenir entre propriétaires et fermiers ; ils avaient d'ailleurs d'autres et plus précises raisons de le faire (2). »

C'est qu'en effet, en Angleterre, la terre n'appartient le plus souvent qu'à de simples détenteurs et les véritables propriétaires, ayant la libre et entière disposition du sol, y sont rares. Les substitutions existent et sont très employées dans ce pays des lords, où l'on veut, comme dans notre ancienne noblesse, conserver l'éclat du nom. D'un autre côté les baux sont de très courte durée, généralement d'une année. Que résulte-il de cette situation ? D'une part, le simple détenteur, le propriétaire en quelque sorte temporaire, n'est guère disposé à faire des améliorations dont il n'aura pas sans doute le temps de jouir et dont, dans tous les cas, ses enfants ne profiteront jamais. D'autre part, le fermier, toujours sous le coup d'un congé, n'ose pas entreprendre des amendements dont bénéficierait son successeur. Dans ces conditions, l'agriculture était en décadence ; il fallait trouver un remède pour exciter le zèle des cultivateurs, de là l'utilité et la nécessité de la loi dont nous avons parlé.

Mais, en France, la situation est différente, la terre appartient généralement au propriétaire véritable, à un

(1) Williams, *Ouvrage classique*, cité par M. Tournyer dans son rapport à la Société des agriculteurs, le 11 février 1890, p. 18.

(2) M. Babinet, Conseiller à la Cour de cassation. *Bulletin de la législation comparée*, année 1886, p. 48. Cité dans le même rapport, p. 18.

homme qui a intérêt, non seulement pour lui, mais pour ses enfants, au bon entretien du sol. De plus, l'idée de propriété est très vive chez nous. Le propriétaire a le droit d'user ou de ne pas user de sa chose, il peut même en abuser, sans cela il ne serait pas plein propriétaire, mais à une condition, c'est que cet abandon ne porte pas préjudice à autrui et c'est seulement dans ce cas que la loi doit intervenir.

Et cette intervention, faisons le remarquer, pourquoi la réclamer seulement pour la matière du bail à ferme ? Aujourd'hui, le propriétaire foncier n'est plus le seul artisan de la richesse nationale, il y a à côté de lui, le manufacturier, l'industriel. Pourquoi dès lors obliger le propriétaire foncier à payer des améliorations dont il ne retirera peut-être pas le moindre bénéfice, alors qu'on n'ose pas imposer aux industriels la transformation de leur outillage, pouvant amener une plus grande quantité de produits à meilleur marché (1).

Telles sont les principales raisons qui militent en faveur du rejet du principe de l'indemnité due au fermier pour amélioration subsistant à sa sortie. Les plus importantes sont, il nous semble, l'atteinte portée à la liberté des conventions et au droit de propriété ; il faut ajouter aussi cette autre considération, que le principe, s'il était adopté, pourrait porter atteinte et atteindrait certainement le petit et le moyen propriétaires qui forment ces laborieuses populations de nos campagnes qui font la force et la prospérité de la Patrie.

(1) Rapport de M. de Belleville, présenté à la Société des agriculteurs de France, le 11 février 1890, p. 9.

« Nous sommes fiers et à bon droit de l'extension de la petite et de la moyenne propriété en France..... Prenons garde de porter un coup à cette propriété, dit M. de Belleville, auquel nous empruntons cette citation, et par elle à l'existence de la classe moyenne nécessaire dans toutes les sociétés, plus nécessaire peut-être encore dans une société démocratique comme la nôtre et dont l'absence est en grande partie cause des souffrances de l'Irlande et même de l'Angleterre (1). »

Toutefois, il faut convenir que, tout en rejetant sur cette matière l'intervention du Législateur, certains progrès doivent être entrepris en vue de l'amélioration de l'agriculture. Actuellement on pourrait peut-être se contenter, pour parer aux inconvénients que nous venons de signaler, d'encourager les propriétaires et les fermiers qui, par des clauses ou conventions spéciales, régleraient les conditions des amendements et améliorations. C'est à cette solution que s'est ralliée la Société des agriculteurs de France, dont le bulletin et les publications nous ont fourni les éléments de cette discussion (2).

(1) Rapport de M. de Belleville, déjà cité, p. 14.

(2) Voir *Bulletin de la Société des agriculteurs de France* ; 15 février 1877. — 1^{er} novembre 1878. — 1^{er} et 15 décembre 1879. — 1^{er} janvier 1882, etc. — Rapports de MM. de Belleville et Tournier sur l'indemnité réclamée au nom des fermiers sortants présentés à la Société d'agriculture le 11 février 1890, publiés la même année.

Vu :

Le Doyen de la Faculté,
EDMOND VILLEY.

Vu :

Le Professeur, Président de la Thèse,
L. GUILLOUARD.

Vu et permis d'imprimer :

Le Recteur de l'Académie de Caen,
E. ZEVORT.

TABLE DES MATIÈRES

BIBLIOGRAPHIE (Introduction et droit Romain).	5
INTRODUCTION	7

DROIT ROMAIN :

INTRODUCTION.

§ 1. — Divers modes de jouissance des terres à Rome.....	19
§ 2. — Caractères généraux du contrat de louage	38
CHAPITRE I ^{er}	43
§ 1. — Eléments essentiels du louage.....	43
§ 2. — Pactes qui peuvent être adjoints au contrat de louage.....	52
CHAPITRE II. — Obligations du bailleur.....	57
CHAPITRE III. — Obligations du preneur.....	71
CHAPITRE IV. — Actions qui appartiennent au bailleur et au preneur....	77
CHAPITRE V. — Extinction du bail à ferme. — Ses effets.....	89
§ 1. — Causes générales	89
§ 2. — Causes spéciales.....	94
§ 3. — Effets.....	98

DROIT FRANÇAIS :

BIBLIOGRAPHIE.....	103
INTRODUCTION HISTORIQUE.....	105
CHAPITRE I ^{er} . — De quelques questions particulières	119
§ 1. — A quels biens s'applique le bail à ferme.	119
§ 2. — Distinction entre la vente de fruits et le louage d'une chose frugifère.....	125
§ 3. — Distinction entre le louage et l'usufruit.	129
CHAPITRE II. — Obligations du bailleur.....	133
1 ^o Délivrance.....	133
2 ^o Du droit de chasse.....	141
3 ^o De la garantie.....	152
CHAPITRE III. — Obligations du fermier	155
1 ^o Garnir l'immeuble loué.....	155
2 ^o Entretien de la culture.....	159
3 ^o Cultiver en bon père de famille.....	160
4 ^o Emploi de la chose suivant sa destination	162
5 ^o Engranger dans les lieux loués.....	164
6 ^o Obligation d'avertir des usurpations.....	166
7 ^o Exécuter les clauses du bail	170
8 ^o Réparations locatives.....	172
9 ^o Restitution de la chose à la fin du bail...	173
10 ^o Paiement.....	174
CHAPITRE IV. — Droits du fermier en cas de perte de récoltes	183
CHAPITRE V. — Durée du bail à ferme. — Tacite reconduction.....	209
CHAPITRE VI. — Effets de l'extinction du bail. — Rapports du fermier entrant et du fermier sortant.....	229

CONCLUSION.....	245
Loi de 1855.....	245
Loi du 19 février 1889.....	249
Loi du 13 juillet 1892.....	254
Indemnité due au fermier sortant pour améliorations.....	258



